

TECHNICKÁ UNIVERZITA V LIBERCI
Hospodářská fakulta

Studijní program: N 6208 Ekonomika a management
Studijní obor: Podniková ekonomika

Stavební spoření jako zdroj financování bydlení

Building saving as a resource of housing financing

DP – PE – KFÚ – 2009 33

KRISTÝNA KOUPILOVÁ

Vedoucí práce: prof. Ing. Anděla Landorová, CSc., KFÚ
Konzultant: Mgr. Elen Stejskalová (Českomoravská stavební spořitelna, a.s.)

Počet stran: 86

Počet příloh: 3

Datum odevzdání: 22. května 2009

Prohlášení

Byla jsem seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, zejména § 60 – školní dílo.

Beru na vědomí, že Technická univerzita v Liberci (TUL) nezasahuje do mých autorských práv užitím mé diplomové práce pro vnitřní potřebu TUL.

Užiji-li mou diplomovou práci nebo poskytnu-li licenci k jejímu využití, jsem si vědoma povinnosti informovat o této skutečnosti TUL; v tomto případě má TUL právo ode mne požadovat úhradu nákladů, které vynaložila na vytvoření díla, až do jejich skutečné výše.

Diplomovou práci jsem vypracovala samostatně s použitím uvedené literatury a na základě konzultací s vedoucím diplomové práce a konzultantem.

V Liberci, 22. 5. 2009

.....

Podpis

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala prof. Ing. Anděle Landorové, CSc., za její cenné rady a připomínky a za vedení při zpracování mé diplomové práce. Také moc děkuji mé konzultantce Mgr. Elen Stejskalové, finanční poradkyni z Českomoravské stavební spořitelny, a.s., za její přívětivý přístup, ochotu a poskytnutí informací, které přispěly k vypracování mé diplomové práce.

Anotace

Diplomová práce se zabývá problematikou stavebního spoření jako zdroje financování bydlení. Práce je rozdělená do čtyř hlavních kapitol. První kapitola obsahuje charakteristiku stavebního spoření a shrnutí jeho výhod a nevýhod jakožto spořicího nástroje. Následuje druhá kapitola, jejíž cílem je přiblížit vývoj stavebního spoření v České republice. Třetí kapitola se věnuje analýze úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru jako dalšího způsobu financování bydlení, a následně jsou oba typy úvěru porovnány z hlediska jejich výhod a nevýhod. V poslední kapitole se nachází případová studie, jejíž cílem je aplikovat teoretické znalosti na konkrétním příkladu financování bytových potřeb za využití stavebního spoření. V závěru práce se nachází celkové zhodnocení stavebního spoření jako zdroje financování bydlení.

Klíčová slova

bydlení

bytové potřeby

cílová částka

hodnotící číslo

hypoteční úvěr

překlenovací úvěr

splátka úvěru

splatnost

státní podpora

stavební spoření

stavební spořitelna

tarif

úroková sazba

úvěr ze stavebního spoření

varianta

vklad

všeobecné obchodní podmínky

zajištění

Annotation

The diploma thesis deals with the issue of building saving as a resource of housing financing. The work is divided into four main chapters. The first chapter contains the characteristics of building saving and a summary of its advantages and disadvantages as a savings instrument. After that the second chapter follows which seeks to bring the development of building saving in the Czech Republic. The third chapter deals with the analysis of loan from building saving, and mortgage loan as a further way of housing financing, and then the both types of loans are compared in terms of their advantages and disadvantages. There is a case study in the last chapter whose aim is to use theoretical knowledge to concrete example of housing needs financing with the use of building savings. At the conclusion of the diploma thesis there is an overall assessment of building saving as a resource of housing financing.

Keywords

bridging loan	interest rate
building saving	loan from building saving
building society	maturity
deposit	mortgage loan
evaluative number	security
general commercial conditions	state subsidy
housing	target sum
housing needs	tariff
instalment of loan	variant

Obsah

Seznam zkratek a symbolů	9
Seznam tabulek	10
Seznam obrázků	11
Úvod	12
1. Charakteristika stavebního spoření	14
1.1. Klasifikace a definice stavebního spoření	14
1.2. Účastník stavebního spoření	15
1.3. Smlouva o stavebním spoření	16
1.3.1. Údaje o účastníkovi stavebního spoření	17
1.3.2. Cílová částka	18
1.3.3. Varianta (tarif) stavebního spoření	19
1.3.4. Výše pravidelného vkladu	21
1.3.5. Výše úhrady za uzavření smlouvy o stavebním spoření	24
1.3.6. Prohlášení účastníka o uplatnění nároku na státní podporu	25
1.3.7. Všeobecné obchodní podmínky stavební spořitelny	28
1.3.8. Ukončení smlouvy o stavebním spoření	28
1.4. Fond stavebního spoření	29
1.5. Přidělení cílové částky	29
1.6. Bytové potřeby	30
1.7. Úvěr ze stavebního spoření (řádný úvěr)	32
1.8. Překlenovací úvěr (meziúvěr)	32
1.9. Výhody a nevýhody stavebního spoření jako spořicího nástroje	33
2. Vývoj stavebního spoření v České republice	34
2.1. Stručný nástin světového vývoje stavebního spoření	34
2.2. Stavební spoření v ČR	35
2.2.1. Zákonná úprava stavebního spoření	35
2.2.2. Stavební spořitelny	38
2.2.3. Rozvoj stavebního spoření v ČR	44
3. Komparace úvěru ze stavebního spoření s hypotečním úvěrem	50
3.1. Úvěr ze stavebního spoření (řádný úvěr)	50

3.1.1. Podmínky pro přidělení cílové částky – hodnotící číslo	50
3.1.2. Bonita klienta	53
3.1.3. Účelovost úvěru	54
3.1.4. Zajištění úvěru	55
3.1.5. Čerpání úvěru	57
3.1.6. Splácení úvěru	58
3.2. Překlenovací úvěr (meziúvěr)	59
3.3. Hypoteční úvěr	60
3.3.1. Bonita klienta	62
3.3.2. Účelovost úvěru	63
3.3.3. Zajištění úvěru	64
3.3.4. Čerpání úvěru	65
3.3.5. Splácení úvěru	65
3.3.6. Státní podpora hypotečních úvěrů	67
3.4. Vzájemná komparace úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru	67
3.4.1. Výhody úvěru ze stavebního spoření ve srovnání s hypotečním úvěrem	68
3.4.2. Výhody hypotečního úvěru ve srovnání s úvěrem ze stavebního spoření	69
4. Případová studie	71
Závěr	81
Seznam literatury	83
Seznam příloh	86

Seznam zkratek a symbolů

AČSS	- Asociace českých stavebních spořitelén
AG	- akciová společnost (z něm. Aktiengesellschaft)
aj.	- a jiný
apod.	- a podobně
a.s.	- akciová společnost
ČČ	- cílová částka
cit.	- citace
č.	- číslo
ČMSS	- Českomoravská stavební spořitelna
ČNB	- Česká národní banka
ČNR	- Česká národní rada
ČR	- Česká republika
ČS	- Česká spořitelna
ČSOB	- Československá obchodní banka
EU	- Evropská unie
EUR	- Euro
FO	- fyzická osoba
GmbH.	- společnost s ručením omezeným (z něm. Gesellschaft mit beschränkter Haftung)
HČ	- hodnotící číslo
IČO	- identifikační číslo organizace
ISBN	- mezinárodní standardní číslo knihy (z angl. International Standard Book Number)
Kč	- Koruna česká
kol.	- kolektiv
ks	- kus
max.	- maximálně, maximální
měs.	- měsíčně, měsíční
min.	- minimálně, minimální
mld.	- miliarda
např.	- například
obr.	- obrázek
odst.	- odstavec
p.a.	- ročně (z lat. per anum)
písm.	- písmeno
pozn.	- poznámka
RČ	- rodné číslo
resp.	- respektive
s.	- strana
Sb.	- Sbírky
SSČS	- Stavební spořitelna České spořitelny
tab.	- tabulka
tis.	- tisíc
tj.	- to je
tzn.	- to znamená
tzv.	- tak zvaný
viz	- lze vidět (z lat. videre licet)
VOP	- Všeobecné obchodní podmínky
vyd.	- vydání
&	- ampersand
§	- paragraf
%	- procento

Seznam tabulek

Tab.1: Příklad rychlé, standardní a dlouhodobé varianty (ČMSS)	20
Tab. 2: Příklad výnosů ze stavebního spoření po 6 letech (v Kč)	23
Tab. 3: Čerpání státní podpory u více smluv současně	26
Tab. 4: Připisování státní podpory v průběhu stavebního spoření	26
Tab. 5: Hlavní změny u stavebního spoření po 1. 1. 2004	37
Tab. 6: Přehled stavebních spořitelen v ČR	41
Tab. 7: Poměr celkového objemu úvěrů ze stavebního spoření k naspořené částce	49
Tab. 8: Průběh stavebního spoření	74
Tab. 9: Průběh spoření po uplynutí 6 let	76
Tab. 10: Splátkový kalendář - řádný úvěr	78
Tab. 11: Typy překlenovacích úvěrů (Českomoravská stavební spořitelna)	79
Tab. 12: Meziúvěrová část stavebního spoření	80

Seznam obrázků

Obr. 1: Procentuální podíl jednotlivých stavebních spořitelen na celkovém počtu platných smluv (2008)	42
Obr. 2: Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření v roce 2008 (ks)	43
Obr. 3: Celkový objem nově poskytnutých úvěrů v roce 2008 (mld. Kč)	43
Obr. 4: Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření v ČR (v ks)	46
Obr. 5: Výše vyplacených záloh státní podpory ze stavebního spoření v ČR (v mld. Kč)	47
Obr. 6: Celkový objem poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření v ČR (v mld. Kč)	47
Obr. 7: Poměr řádného a překlenovacího úvěru na celkovém počtu poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření v ČR (v mld Kč)	48
Obr. 8: Průběh stavebního spoření s čerpáním meziúvěru	59

Úvod

Tato diplomová práce je zaměřená na problematiku stavebního spoření v České republice. Záměrem práce je charakterizovat tento speciální bankovní produkt a představit stavební spoření jako jednu z možností financování bydlení.

Důvodem výběru tohoto tématu byl můj vlastní zájem o tento produkt nejen z osobního, ale také z profesního hlediska. Výhody spočívající ve stavebním spoření mě přesvědčily o tom, stát se též jedním z účastníků stavebního spoření. Prostřednictvím této práce jsem proto chtěla získat teoretické znalosti o tomto produktu a jeho možnostech. Zároveň načerpané poznatky bych chtěla využít v praxi, neboť pracuji v oboru bankovníctví.

Ačkoliv se stavební spoření objevilo na českém finančním trhu až v roce 1993, vybudovalo si na něm silnou pozici a získalo velkou oblibu u širokých vrstev veřejnosti, neboť se jedná o poměrně finančně dostupný způsob financování bytových potřeb. Minulý vývoj však poukazuje na to, že stavební spoření bylo doposud využíváno spíše jako depozitní bankovní produkt. Proto hlavním cílem mé diplomové práce je, na základě analýzy podmínek získání úvěru ze stavebního spoření a výhod ve srovnání s hypotečními úvěry, upozornit na to, že stavební spoření může být také dobrým a výhodným způsobem financování bydlení.

První kapitola je věnována charakteristice stavebního spoření, zejména popisu principu a průběhu stavebního spoření jakožto spořicího nástroje a prostředku zhodnocení volných vlastních finančních prostředků ekonomického subjektu. Kapitola zahrnuje též stručnou charakteristiku úvěrů, které lze v rámci stavebního spoření získat. V závěru se pak nachází přehledné shrnutí výhod a nevýhod stavebního spoření v případě využití tohoto produktu pouze za účelem spoření.

Cílem druhé části je přiblížit rozvoj stavebního spoření v České republice. Na začátek kapitoly je vložena krátká „exkurze“ do světové historie vývoje stavebního spoření, která je věnována především rozmachu stavebního spoření v německy mluvících zemích, neboť právě německý systém přinesl základy českému systému stavebního spoření v ČR. Zbytek

kapitoly je věnován pouze vývoji stavebního spoření v ČR. Nachází se zde popis změn Zákona č.. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů, a činnosti stavebních spořitelů, včetně poskytnutí přehledu stavebních spořitelů na českém trhu a drobné analýzy jejich úspěšnosti v poskytování stavebního spoření a úvěrů. V závěru kapitoly je komentován vývoj stavebního spoření v ČR, zaměřený především na rozbor hlavních ukazatelů týkající se této oblasti.

Třetí kapitola navazuje na závěr první kapitoly, v kterém se nacházela stručná charakteristika úvěrů poskytovaných v rámci stavebního spoření, a obsahuje jejich podrobnější popis týkající se především podmínek uzavření smlouvy o úvěru a následného čerpání a splácení. Následuje krátká prezentace hypotečního úvěru jako jedné z dalších možností financování bydlení a porovnání hypotečního úvěru s úvěrem ze stavebního spoření na základě jejich výhod a nevýhod.

V poslední části diplomové práce se nachází vypracovaná případová studie, jejíž cílem je na jednoduchém modelovém příkladě názorně předvést průběh stavebního spoření, tj. fáze spořicí a úvěrové, a stavebního spoření s čerpáním překlenovacího úvěru.

1. Charakteristika stavebního spoření

1.1. Klasifikace a definice stavebního spoření

Z hlediska funkce, kterou bankovní produkt plní pro klienta, se stavební spoření řadí mezi vkladové (depozitní) bankovní produkty. Pro klienta nabízí z možností, jak své volné peněžní prostředky uložit a zhodnotit. Nejedná se však o čistě depozitní produkt, nýbrž o jeho speciální druh, který v sobě zahrnuje nejen prvky vkladového, ale také úvěrového bankovního produktu s možností čerpat úvěr ze strany klienta.

Z pohledu banky a její bilance stavební spoření představuje pasivní bankovní obchod, v kterém vystupuje jako dlužník. Přijímáním vkladů od klientů vzniká bance dluh, který se vykazuje jako závazek vůči klientům na straně pasiv bilance banky.

Stavební spoření v ČR je definováno *Zákonem č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb.*

Stavební spoření je účelové spoření spočívající¹

- a) v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření,
- b) v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření,
- c) v poskytování příspěvku fyzickým osobám (dále jen „státní podpora“) účastníkům stavebního spoření.

Jde tedy o formu spoření finančních prostředků, při kterém vybraným účastníkům stavebního spoření vzniká nárok na státní podporu a při splnění stanovených podmínek možnost čerpání účelového úvěru určeného k financování bytových potřeb, definovaných dle § 6 zákona č. 96/1993 Sb.

¹ Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů. § 1.

Průběh stavebního spoření má obvykle dvě fáze:

- *fázi spořicí*, ve které účastník pravidelně ukládá na účet stavebního spoření ve smlouvě určenou částku po stanovenou dobu spoření (v současnosti 6 let) či do okamžiku, kdy vznikne klientovi nárok na čerpání úvěru, a
- *fázi úvěrovou*, ve které klient čerpá a splácí úvěr ze stavebního spoření v případě, že splnil podmínky stanovené zákonem a konkrétní stavební spořitelnou. Úvěr je poskytován ve výši rozdílu mezi tzv. cílovou částkou a klientem naspořenou sumou zahrnující také státní podporu a úroky z vkladů a ze státní podpory.

Existují však různé varianty průběhu stavebního spoření, např. klient může využít možnosti získání tzv. překlenovacího úvěru prakticky ihned po uzavření smlouvy o stavebním spoření (v tomto případě pak klient splácí úroky ze překlenovacího úvěru při současném spoření až do doby, kdy mu vznikne nárok na přidělení cílové částky, resp. čerpání řádného úvěru).

1.2. Účastník stavebního spoření

Účastníkem stavebního spoření může být² :

- fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky a
- právnická osoba se sídlem na území České republiky a identifikačním číslem organizace (IČO) přiděleným příslušným orgánem České republiky.

Pozn.: Dle novely Zákona o stavebním spoření účinné od 1. 1. 2004 může smlouvu o stavebním spoření uzavřít i občan EU, kterému bylo vydáno povolení k přechodnému pobytu na území ČR.

Účastníkem stavebního spoření se tedy může stát i fyzická osoba, která není občanem ČR, pokud má povolení k pobytu na území ČR. Nárok na státní podporu mají pouze fyzické osoby, které splňují výše uvedené podmínky po celý kalendářní rok. Za nezletilou osobu

² SŮVOVÁ, H., aj. *Specializované bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, 1997. s. 233. ISBN 80-902243-2-6.

uzavírá smlouvu o stavebním spoření její zákonný zástupce a za právnickou osobu osoba oprávněná za ni jednat.

V případě úmrtí účastníka³ přecházejí práva a povinnosti vyplývající ze stavebního spoření na pozůstalého manžela. Není-li pozůstalý manžel, jsou práva a povinnosti vyplývající ze stavebního spoření předmětem dědictví jen v tom případě, kdy se dědicové dohodnou, že práva a povinnosti převezme jeden z nich. Nedojde-li mezi dědici k dohodě, smlouva o stavebním spoření zaniká dnem úmrtí účastníka a v dědickém řízení se vypořádá pouze uspořená částka, včetně úroků a poměrné částky státní podpory ke dni úmrtí účastníka stavebního spoření.

1.3. Smlouva o stavebním spoření

Osoba se stává účastníkem stavebního spoření v okamžiku, kdy uzavře se stavební spořitelnou písemnou smlouvu o stavebním spoření. Předmětem smlouvy je závazek účastníka spořit dohodnutou částku a jeho nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření v souladu se Všeobecnými obchodními podmínkami ze stavebního spoření a Zákonem o stavebním spoření. Dnem přijetí návrhu smlouvy stavební spořitelnou začíná doba spoření, která pak končí dnem uzavření smlouvy o úvěru ze stavebního spoření, nejdříve však uplynutím čekací doby, která činí min. 24 měsíců od počátku doby spoření, nebo vyplacením zůstatku účtu stavebního spoření, nejpozději však dnem ukončením smlouvy. Pokud je účastníkem právnická osoba, smlouva o stavebním spoření pozbývá platnosti v případě zániku této osoby.

Zájemce o stavební spoření (navrhovatel) zpravidla vyplní nejdříve formulář návrhu na uzavření smlouvy o stavební spoření. Tento návrh pak spořitelna přijímá a zasílá navrhovateli oznámení o přijetí či nepřijetí návrhu. V případě uzavření smlouvy stavební spořitelna zřizuje účastníkovi účet stavebního spoření, na kterém eviduje veškeré vklady účastníka, státní podporu a úrokové výnosy z vkladů a ze státní podpory. Za vedení účtu si spořitelna strhává roční poplatek, mimo to na vrub účtu si účtuje i úhradu za uzavření

³ Otázku dědění v případě úmrtí účastníka stavebního spoření specificky upravuje *Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů* v § 8.

smlouvy či jiné, později vzniklé poplatky. Spořitelna je povinna alespoň jednou ročně bezplatně zaslat účastníkovi výpis z tohoto účtu.

Návrh na uzavření smlouvy obvykle obsahuje následující informace:

- Údaje o účastníkovi stavebního spoření (1.3.1).
- Cílová částka (1.3.2.).
- Varianta (tarif) stavebního spoření (1.3.3.).
- Výše pravidelného vkladu (1.3.4.).
- Výše úhrady za uzavření smlouvy o stavebním spoření (1.3.5.).
- Prohlášení účastníka o uplatnění nároku na státní podporu (1.3.6.).
- Všeobecné obchodní podmínky stavební spořitelny (1.3.7.).

1.3.1. Údaje o účastníkovi stavebního spoření

Pokud se jedná o fyzickou osobu, vyplňují se údaje:

Oslovení (pan, paní, slečna); titul; jméno a příjmení; rodné číslo a datum narození; rodinný stav; povolání; adresa trvalého bydliště / pobytu na území ČR u cizince; korespondenční adresa; státní příslušnost; jiný kontakt (telefonní číslo, e-mail).

Cizinec navíc uvádí, zda je občanem EU či jiného státu, druh pobytu (trvalý či přechodný) a zda je poplatníkem daně z příjmů v ČR. U účastníka mladšího 18 let musí ve smlouvě stát také údaje o zákonném zástupci.

V případě, že se smlouva vztahuje na právnickou osobu, uvádí se:

Název právnické osoby; IČO; sídlo společnosti; údaje o osobě oprávněné jednat za právnickou osobu. Ke smlouvě musí být mimo jiné přiložen úředně ověřený výpis z obchodního rejstříku, doklad o přidělení IČO či jiný dokument opravňující právnickou osobu k podnikání a podpisový vzor osob oprávněných za společnost jednat ve všech záležitostech.

1.3.2. Cílová částka

Cílová částka (CČ) představuje jeden z nejdůležitějších parametrů smlouvy o stavebním spoření. Jedná se o celkovou peněžitou částku, kterou po splnění podmínek účastník získá od stavební spořitelny pro řešení svých bytových potřeb. Cílová částka se uvádí v návrhu smlouvy v celých tisících. Její výše závisí na rozhodnutí účastníka, které je v první řadě ovlivněno účelem založení stavebního spoření. Pokud si klient přeje pouze spořit, stanoví si cílovou částku s ohledem na plánovanou dobu spoření, výši pravidelných úložek včetně připisovaných státních podpor a úrokových výnosů. V případě, že účastník plánuje v budoucnu čerpat úvěr ze stavebního spoření, zvolí si cílovou částku dle požadované výše úvěru (řádného či překlenovacího) a v neposlední řadě též dle svých finančních možností a podmínek stavební spořitelny pro získání a zajištění úvěrů. Na základě cílové částky se také odvíjí výše pravidelných úložek během spořicí fáze, splátek úvěru a úhrady za uzavření smlouvy. Stavební spořitelny jsou oprávněny stanovit minimální výši cílové částky, horní hranicí cílovou částku neomezují.

$$\text{cílová částka} = \text{uspořená částka} + \text{státní podpora} + \text{úvěr ze stavebního spoření} \quad (1)$$

$$\begin{aligned} \text{uspořená částka} = & \text{vklady} + \text{úroky z vkladů} + \text{úroky z připsaných záloh} \\ & \text{státní podpory} - \text{účtované úhrady} \end{aligned} \quad (2)$$

Cílová a uspořená částka jsou definovány v §5 odst. 9 citovaného Zákona o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření: „Cílová částka se rovná součtu vkladů, státní podpory, úvěru ze stavebního spoření a úroků z vkladů a státní podpory, po odečtení daně z příjmů z těchto úroků. Uspořená částka se rovná součtu vkladů, úroků z vkladů a úroků z připsaných záloh státní podpory, sníženému o daň z příjmů z těchto úroků a o úhrady účtované stavební spořitelnou.“

Během spoření nesmí dojít k tzv. překročení cílové částky, tzn. že uspořená částka by neměla převýšit cílovou částku, která je uvedena ve smlouvě. V případě, že účastník má zájem nadále spořit, má možnost tuto cílovou částku navýšit. Za navýšení cílové částky si

stavební spořitelna účtuje poplatek, který bývá obvykle ve výši 1 % ze sumy, o kterou byla cílová částka navýšena.

Aby se zabránilo překročení cílové částky, některé stavební spořitelny vrací zpět celou platbu, která by způsobila překročení sjednané cílové částky, nebo ji přeúčtuje na jiný účastníkův aktivní účet stavebního spoření. V některých případech spořitelny automaticky samy, bez žádosti účastníka, navýší cílové částky či vypoví smlouvu. Část zůstatku přesahující cílovou částku se neúročí.

Během spořicí fáze stavebního spoření lze mimo jiné také cílovou částku snížit, stavební spořitelna však již uhrazený poplatek za uzavření smlouvy (odvozený od původní cílové částky) účastníkovi nevrací zpět. Některé spořitelny nabízí i možnost cílovou částku rozdělit na více smluv o stavebním spoření.

1.3.3. Varianta (tarif) stavebního spoření

Další důležitou součástí smlouvy o stavebním spoření je výběr tzv. varianty (tarifu) stavebního spoření, někdy je používán též termín tarifní varianta. Každá stavební spořitelna má ve své nabídce několik tarifních variant, které se liší parametry stavebního spoření.

Vybraná tarifní varianta obvykle určuje:

- výši minimální měsíční úložky vzhledem k výši cílové částky,
- roční úrokovou sazbu, kterou se úročí zůstatek na účtu stavebního spoření,
- roční úrokovou sazbu z úvěru ze stavebního spoření,
- minimální procentuální část cílové částky jako jednu z podmínek pro získání úvěru ze stavebního spoření,
- minimální výši splátek úvěru ze stavebního spoření,
- dobu splatnosti úvěru a
- koeficient hodnotícího čísla, který ovlivňuje délku čekací doby na získání úvěru.

Veškeré parametry tarifních variant jsou obsaženy ve Všeobecných obchodních podmínkách každé stavební spořitelny.

Varianty (resp. tarify) jsou obvykle následující⁴:

- rychlá,
- standardní,
- pomalá (resp. dlouhodobá).

Rychlá varianta je vhodná především pro klienty, kteří chtějí co nejrychleji získat úvěr, ten je však třeba rychleji splácet. Dlouhodobá varianta je naopak vhodná pro klienty, kteří chtějí stavební spoření využít především jako výhodný způsob spoření a o úvěru případně uvažují až v dlouhodobém časovém horizontu.

Tab. 1: Příklad rychlé, standardní a dlouhodobé varianty (ČMSS)

Tarif	INVEST		PERSPEKTIV
Varianta	Rychlá	Standardní	Dlouhodobá
Min. měsíční úložka	0,5 % z CČ	0,5 % z CČ	0,3 % z CČ
Úroková sazba z vkladů	2 %	2 %	2 %
Úroková sazba z úvěru	4,8 %	4,8 %	4,8 %
Min. % - ní část CČ pro přidělení CČ	40 % CČ	40 % CČ	35 % CČ
Min. výše splátky úvěru	0,8 % CČ	0,6 % CČ	0,53 % CČ
Hodnotící číselný faktor	70	48	33
Přibližná doba splatnosti úvěru	7 let	10 let	14 let

Zdroj: HLAVA, P. Stavební spoření - instruktážní sešit Českomoravské stavební spořitelny, a.s. Aktualizované vyd., březen 2007 a VOP 3/2006 ČMSS. Vlastní zpracování.

V rámci variant tak vzniká souvislost mezi minimální výší měsíčních úložek a minimální výší požadovaných splátek úvěru ze stavebního spoření: Čím vyšší jsou minimální měsíční vklady na spoření, tím vyšší jsou minimální měsíční splátky úvěru a tím rychleji musí být úvěr splacen. Vyplyvá to z toho, že čím jsou vyšší pravidelné vklady, tím kratší bude čekací doba od zahájení spoření, po jejímž uplynutí získá účastník nárok na přidělení cílové částky. Účastník tak získá úvěr dříve, což je ale u rychlých variant spojeno s povinnostmi úvěr dříve splatit.

⁴ SŮVOVÁ, H., aj. *Specializované bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, 1997. s. 240-241. ISBN 80-902243-2-6.

Účastník má právo v průběhu spořicí fáze, tzn. do té doby, než mu je přidělena cílová částka (úvěr) či překlenovací úvěr, kdykoliv variantu změnit. Tím se ale pojí i změny ostatních parametrů stavebního spoření, které stanovuje daná varianta. Dochází tak např. k přepočtu hodnotícího čísla a ke změně minimálních pravidelných úložek.

1.3.4. Výše pravidelného vkladu

Tarifní varianty zakotvené ve Všeobecných obchodních podmínkách stavebních spořitelen stanovují minimální výši měsíčního vkladu (vyjádřenou procentem z cílové částky), který je účastník během spořicí fáze povinen pravidelně vkládat na účet stavebního spoření. Klient má však možnost také vkládat vyšší částky, než je stanovené minimum, nebo v jiném pravidelném intervalu než v měsíčním – čtvrtletně, pololetně či ročně – na základě zvoleného způsobu ve smlouvě. Vedle pravidelných úložek může účastník bez omezení vkládat nepravidelné mimořádné vklady, aniž by to musel oznamovat spořitelně. V některých případech volí klient možnost jednorázového vkladu na počátku spoření na místo pravidelných úložek, čímž si může zkrátit čekací dobu na získání úvěru na minimum. Přestože je účastník dle VOP zavázán k platbě pravidelných úložek, stavební spořitelny bývají tolerantní k platební morálce svých klientů. Pouze v případě, že dojde k delší časové prodlevě úhrady vkladu, má spořitelna právo smlouvu vypovědět. Spořit lze i na více smlouvách o stavebním spoření současně, maximální počet smluv není omezen.

Způsoby placení na účet stavebního spoření, které lze použít, jsou následující⁵:

- převodem z účtu u jiných peněžních ústavů:
 - o trvalým příkazem,
 - o jednorázovým příkazem k úhradě (dle frekvence placení vkladů),
- poštovní poukázkou typu A-V: klient hotově platí na poště pomocí poštovní poukázky (předtištěné od stavební spořitelny či vyplněné osobně klientem),

⁵ *Způsoby placení na účet stavebního spoření* [online]. [cit. 2009-03-28].

Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/stavebni-sporeni-tarify/zpusoby-placeni/>>

- srážkami ze mzdy: účastník si nechá pravidelně srážet částky od svého zaměstnavatele ze své mzdy, nebo
- v hotovosti:
 - o na pobočce spřízněné banky,
 - o na pokladně centrály či pobočky stavební spořitelny,
 - o prostřednictvím sdruženého inkasa plateb obyvatelstva (SIPO).

Vázací lhůta vkladů je 6 let – 72 kalendářních měsíců (u smluv o stavebním spoření uzavřených před rokem 2004 činila 5 let – 60 kalendářních měsíců). Klient může výpovědí smlouvy své naspořené prostředky, včetně úroků z vkladů a ze záloh státní podpory, před uplynutím této doby vybrat, ztratí tím ale nárok na vyplacení státní podpory. Vklady jsou účelově vázány na bytové potřeby pouze v případě, že byl účastníkovi poskytnut překlenovací úvěr či úvěr ze stavebního spoření, tzn. že úspory vyplacené dříve či po uplynutí 72 měsíců mohou být použity na cokoliv, pokud klient nečerpal žádný typ úvěru.

Vklady na stavebním spoření jsou povinně dle zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů, v plné výši pojištěny v rámci Fondu pojištění vkladů, maximálně však do výše 50 000 EUR. Jedná se tedy o bezpečný způsob ukládání finančních prostředků, který vyplývá mimo jiné ze skutečnosti, že stavební spořitelny podléhají, jakožto specializované finanční instituce, přísnému dohledu České národní banky nad jejich finančním hospodařením a kontrole Ministerstva financí z hlediska provozování stavebního spoření, zahrnující též kontrolu účelového nakládání prostředků z poskytnutých úvěrů; kromě toho investiční činnost stavebních spořitelen je silně regulována a omezována samotným zákonem o stavebním spoření.

Úročení vkladů

Vklady stavebního spoření se úročí roční fixní úrokovou sazbou, která je dána sjednanou tarifní variantou ve smlouvě o stavebním spoření. Úroky se připisují ve prospěch účtu účastníka vždy jedenkrát ročně ke dni 31.12. příslušného roku, dále pak ke dni výplaty zůstatku na účtu stavebního spoření a ke dni přidělení cílové částky. Neúročí se pouze účastníkem vložené částky, ale celý zůstatek na účtu stavebního spoření, který zahrnuje

kromě vlastních vkladů účastníka také zálohy na státní podporu a dříve připsané úroky (tzv. úroky z úroků). Jedná se tedy o složené úročení vkladů a státních podpor, neboť se úročí i připsané úroky z předchozích období. Všechny platby na účtu stavebního spoření jsou úročeny ode dne jejich připsání na účet. Získaný úrok se účastníkům v průběhu spoření samostatně nevypláčí. Úroky z vkladů ze stavebního spoření, včetně ze státní podpory, jsou osvobozeny od daně z příjmu fyzických osob⁶.

Výpočet úroků k 31.12. daného roku probíhá na základě tohoto vzorce:

$$\frac{\text{vklad} \times \text{úroková sazba} \times \text{počet dní zbývajících do konce roku}}{360 \times 100} \quad (3)$$

Pozn.: Účetní měsíc má 30 dní.

Úroková sazba z vkladů je stanovena ve smlouvě, resp. ve Všeobecných obchodních podmínkách, a je fixní, tudíž je nezávislá na vývoji peněžního trhu a po dobu spoření neměnná. Stavební spořitelna je však oprávněna úrokovou sazbu jednostranně změnit v případě, že účastník po splnění podmínek pro přidělení cílové částky odmítne čerpat úvěr ze stavebního spoření a uplynulo nejméně 6 let od uzavření smlouvy o stavebním spoření. Rozdíl mezi úrokovou sazbou z vkladů a úrokovou sazbou z úvěru ze stavebního spoření může dle §5 odst. 6 citovaného Zákona o stavebním spoření činit nejvýše 3 procentní body.

Tab. 2: Příklad výnosů ze stavebního spoření po 6 letech (v Kč)

Měsíční vklad	Vklady celkem	Připsané úroky	Připsané zálohy státní podpory	Uspořená částka	Doporučená cílová částka
200	14 600	827	1 856	14 758	40 000
500	36 500	2 294	5 066	40 570	100 000
1000	73 000	4 739	10 417	83 591	200 000
1500	109 500	7 185	15 768	126 613	300 000
2000	146 000	9 481	17 069	165 456	400 000

Zdroj: Českomoravská stavební spořitelna [online]. [cit. 2009-04-24].

Dostupné z WWW: <<http://www.cmss.cz>>. Vlastní zpracování na základě výsledků kalkulátoru.

⁶ Zákon č. 586/1992, o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. §4 odst. 1 písm. s).

Pozn.: Datum uzavření smlouvy: 24. 4. 2009; konec spoření: 30. 4. 2009; první vklad vložen v den uzavření smlouvy. Výpočet je pouze orientační a zahrnuje náklady v podobě úhrad za vedení účtu 290 Kč/rok a za uzavření smlouvy 1 % z CC. Jedná se o tarifní variantu Invest Standard - min. CC: 40 000 Kč, min. doba spoření: 24 měs., min. měsíční vklad: 0,5 % z CC, úrok z vkladu: 2 % p.a.

1.3.5. Výše úhrady za uzavření smlouvy o stavebním spoření

Za uzavření smlouvy si stavební spořitelny účtují poplatek – úhradu za uzavření smlouvy. Tento poplatek u většiny spořitelen v ČR činí 1% z cílové částky (např. u Českomoravské stavební spořitelny). Některé spořitelny nabízejí slevy z úhrady pro mládež a při uzavření speciálních programů či úplné slevy.

Př.: ČMSS nabízí 50%-ní slevu na poplatek za uzavření smlouvy pro účastníka, který nedovršil 19 let, maximálně však ve výši 1 500 Kč, což odpovídá cílové částce 300 000 Kč. Dále při založení programu Lišky PLUS, tzn. současné uzavření smlouvy o stavebním spoření a smlouvy o penzijním připojištění, získá účastník 50%-ní prémii z úhrady za uzavření smlouvy ve prospěch svého účtu, maximálně však 1 500 Kč. Do konce roku 2008 ČMSS zakládala stavební spoření v rámci programu „Liščata“ pro novorozeňata do jednoho roku zcela zdarma.

Poplatek za uzavření smlouvy by měl být na účet stavebního spoření uhrazen co nejdříve. Dokud není úhrada za uzavření smlouvy poukázána, jsou všechny platby uskutečněné účastníkem zúčtovány na její krytí. Tento poplatek slouží k pokrytí nákladů na zpracování smlouvy, otevření účtu, zasílání pravidelných výpisů a za poskytování bezplatných služeb po celou dobu trvání smlouvy (např. odborné poradenství, zasílání časopisů stavební spořitelny apod.).

1.3.6. Prohlášení účastníka o uplatnění nároku na státní podporu

„*Státní podpora* je systém peněžitých příspěvků poskytovaných v rámci stavebního spoření státem ve prospěch účastníků stavebního spoření.“⁷ Aby účastník v průběhu svého stavebního spoření mohl čerpat státní podporu, musí v uzavírané smlouvě podepsat prohlášení, že žádá o přiznání státní podpory. Státní podpora přísluší pouze fyzické osobě (nikoliv právnické osobě), která splňuje podmínky pro získání státní podpory stanovené v zákoně⁸:

Státní podporu může získat

- a) občan České republiky,
- b) občan Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky,
- c) fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem.

Splnění podmínek se prokazuje předložením občanského průkazu nebo průkazu o povolení k pobytu. Na státní podporu má účastník nárok po celou dobu spoření. Státní podpora je vyplácena formou ročních záloh ze státního rozpočtu prostřednictvím Ministerstva financí. Poskytovaná záloha státní podpory činí 15% z ročně uspořené částky⁹. Ročně může účastník získat státní podporu ve výši maximálně 3 000 Kč, což odpovídá ročně uspořené částce 20 000 Kč.

Účastník může požádat o přiznání státní podpory u více smluv současně, přičemž se pak zálohy státní podpory přiznávají podle výše úspor postupně podle data uzavření od nejdříve uzavřených smluv k nejpozději uzavřeným smlouvám, a to až do dosažení maximální výše státní podpory (viz Tab. 3).

⁷ PRČÍK, T. *Stavební spoření v kostce*. 1. vyd. Brno: ERA, 2002. s. 24. ISBN 80-86517-29-2.

⁸ *Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření*, ve znění pozdějších předpisů. § 4 odst. 2.

⁹ $\text{Uspořená částka} = \text{vklady} + \text{úroky z vkladů} + \text{úroky z připsaných záloh státní podpory} - \text{úhrady účtované spořitelnou}$

Částka ročních úspor přesahující 20 000 Kč se převádí do následujícího roku spoření a započítává se do základu pro výpočet státní podpory v následujícím kalendářním roce. Připisování záloh státní podpory v průběhu stavebního spoření zobrazuje Tab. 4. V tomto případě klient vkládá prostředky formou mimořádných vkladů, při čemž jeho snahou je mít základnu pro výpočet státní podpory ve výši min. 20 000 Kč (kromě v roce 2006 a 2007). Na příkladu lze také vidět převádění uspořené částky vyšší než 20 000 Kč do následujícího období.

Tab. 3: Čerpání státní podpory u více smluv současně

Smlouva číslo	Uzavřena dne	Uspořená částka za rok 2004 (Kč)	Poskytnutá státní podpora za rok 2004 (Kč)
1	1. 1. 2004	10 000	1 500
2	1. 6. 2004	15 000	1 500
3	1. 12. 2004	5 000	0

Zdroj: HLAVA, P. Stavební spoření - instruktážní sešit Českomoravské stavební spořitelny, a.s. Aktualizované vyd., březen 2007. s. 22. Vlastní zpracování.

Tab. 4: Připisování státní podpory v průběhu stavebního spoření

Rok	Roční uspořená částka (Kč)	Základna pro výpočet SP (Kč)	Záloha státní podpory (Kč)
2004	38 000	38 000	3 000
2005	5 000	23 000	3 000
2006	16 000	19 000	2 850
2007	15 000	15 000	2 250
2008	26 000	26 000	3 000
2009	14 000	20 000	3 000
Záloha státní podpory za 6 let			17 100

Zdroj: HLAVA, P. Stavební spoření - instruktážní sešit Českomoravské stavební spořitelny, a.s. Aktualizované vyd., březen 2007. s. 24. Vlastní zpracování.

Pozn.: Pro zjednodušení se v příkladu nezohledňují úroky z vkladů a připsaných záloh podpory a úhrady (např. poplatky za vedení účtu, úhrada za uzavření smlouvy apod.)

Nárok na státní podporu uplatňuje stavební spořitelna po uplynutí kalendářního roku souhrnně za všechny účastníky stavebního spoření formou písemné žádosti u Ministerstva

financí ČR. Náležitosti této žádosti jsou stanoveny zákonem¹⁰. Do dvou měsíců od doručení žádosti ministerstvo stavební spořitelně poukáže roční zálohy státních podpor, které pak spořitelny připsou na jednotlivé účty účastníků stavebního spoření následující den po obdržení zálohy od ministerstva.

Státní podpora se eviduje na účtu účastníka stavebního spoření a úročí se stejnou úrokovou sazbou jako vklady účastníka. Úroky ze zálohy státní podpory náleží účastníkovi ode dne následujícího po dni, kdy stavební spořitelna obdržela zálohu od ministerstva financí. Dle §12 odst. 2 citovaného Zákona o stavebním spoření má účastník nárok na výplatu připsaných záloh státní podpory, pokud účastník po dobu 6 let ode dne uzavření smlouvy nenakládal s uspořenou částkou, nebo pokud účastník v období do 6 let ode dne uzavření smlouvy uzavřel smlouvu o úvěru ze stavebního spoření a použije uspořenou částku, peněžní prostředky z tohoto úvěru a tyto zálohy státní podpory na bytové potřeby. Z toho vyplývá, že státní podpora nemusí být v každém případě využita účelově (to je vyžadováno pouze v případě čerpání úvěru a předčasného výběru vkladů dříve než po 6 letech spoření) a stavební spoření lze pokládat za střednědobé spoření bez účelového využití, které účastníkům přináší výhodné zhodnocení jejich vkladů. Pokud účastník nesplňuje výše uvedené podmínky pro výplatu záloh státní podpory, je stavební spořitelna povinna příslušné zálohy do dvou měsíců ode dne zjištění této skutečnosti ministerstvu vrátit, úroky ze státní podpory se však účastníkovi ponechávají.

Pozn.: U smluv o stavebním spoření uzavřených do 31. 12. 2003 jsou roční zálohy státní podpory připsovány ve výši 25% z ročně uspořené částky, max. však 4 500 Kč, což odpovídá roční uspořené částce 18 000 Kč. Podporu může získat i cizí státní příslušník jen v případě, že má trvalé bydliště v ČR a rodné číslo přidělené příslušným orgánem ČR. Pokud má účastník více smluv uzavřených před rokem 2004, může čerpat podporu pouze na jednu z nich. Vazací lhůta vkladů je 5 let. Podmínky pro výplatu státní podpory jsou stejné s rozdílem délky doby spoření.

¹⁰ Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů. §11 odst. 3.

1.3.7. Všeobecné obchodní podmínky stavební spořitelny

Všeobecnými obchodními podmínkami (VOP) se rozumí pravidla stavebního spoření, která jsou povinně vypracována každou stavební spořitelnou a schvalována Ministerstvem financí ČR po dohodě s Českou národní bankou. Všeobecné obchodní podmínky jsou součástí každé smlouvy o stavebním spoření a spořitelny v nich podrobně specifikují svoji nabídku, postupy a ustanovení smlouvy. VOP jsou závazné pro účastníka stavebního spoření i pro příslušnou stavební spořitelnu.

Všeobecné obchodní podmínky musí dle zákona¹¹ obsahovat nejméně tyto údaje:

- a) podmínky uzavírání smluv a postup stavební spořitelny při jejich uzavírání, změnách a ukončování,
- b) podmínky a předpoklady pro získání úvěru ze stavebního spoření,
- c) podmínky uzavírání smluv o úvěru ze stavebního spoření a postup stavební spořitelny při jejich uzavírání, změnách a ukončování,
- d) postup při zániku stavební spořitelny při odnětí bankovní licence.

1.3.8. Ukončení smlouvy o stavebním spoření

Doba spoření u smlouvy o stavebním spoření končí okamžikem:

- vyplacení naspořené částky z účtu stavebního spoření po uplynutí vázací doby vkladů (6 let) nebo
- uzavření smlouvy o úvěru ze stavebního spoření, nejdříve však dnem přidělení cílové částky.

K ukončení spoření může dojít i formou písemné výpovědi před uplynutím vázací lhůty 6 let, klient tím ale ztrácí nárok na výplatu záloh státní podpory a stavební spořitelna má právo požadovat úhradu za tento úkon. Úroky z dříve připsaných záloh státní podpory jsou účastníkovi ponechány.

¹¹ Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů. § 7 odst. 3.

1.4. Fond stavebního spoření

V každé stavební spořitelně se tvoří tzv. *fond stavebního spoření*, který se skládá z:

- pravidelných měsíčních a mimořádných vkladů účastníků,
- připsaných úroků z vkladů a ze státní podpory,
- státní podpory,
- umořovacích splátek z úvěrů a
- dalších zdrojů přijatých stavební spořitelnou za účelem zvýšení částky určené pro přidělení cílových částek.

Z fondu stavebního spoření se přidělují cílové částky účastníkům, dále se z něho čerpají prostředky k výplatě uspořených částek, státních podpor a úvěrů ze stavebního spoření, neprávem přijatých státních podpor a zdrojů stavební spořitelnou. Podíl účastníka stavebního spoření na tvorbě tohoto fondu je rozhodující při posuzování jeho nároku na přidělení cílové částky, resp. úvěru ze stavebního spoření. K tomu každá stavební spořitelna využívá určité hodnotící ukazatele.

1.5. Přidělení cílové částky

„Přidělením cílové částky se rozumí vyčlenění prostředků z fondu stavebního spoření ve výši cílové částky sjednané ve smlouvě o stavebním spoření, potřebných pro vyplacení uspořené částky, státní podpory a poskytnutí úvěru ze stavebního spoření.“¹²

Pro přidělení cílové částky musí být splněny následující podmínky:

- uplynutí min. 24 měsíců od data uzavření smlouvy do dne přidělení cílové částky: tzv. minimální čekací dobu na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření předepisuje Zákon o stavebním spoření¹³,

¹² Asociace českých stavebních spořitelen [online]. [cit. 2009-04-03].

Dostupné z WWW: <<http://www.acss.cz/cz/prakticke/slovník-pojmu/prideleni-cilove-castky/>>

¹³ Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů. § 5 odst. 4.

- uspořené částky ve výši stanoveného minimálního procentuálního podílu z cílové částky: obvykle tento podíl stanovují stavební spořitelny okolo 40 % (např. tarif Invest u ČMSS),
- dosažení stanovené výše hodnotícího čísla: jde o číselné ohodnocení účastníka, na které má vliv především četnost a výše vkladů. Toto číslo také určuje pořadí při přidělování cílových částek (o výpočtu blíže v podkapitole 3.1.1).

Délka čekací doby na přidělení cílové částky tedy závisí na zvolené variantě spoření, průběhu spoření a zůstatku na účtu účastníka, přičemž nesmí být kratší než 24 měsíců. Ke skutečnému přidělení cílové částky však nedochází přesně v ten okamžik, kdy účastník splnil všechny uvedené podmínky, nýbrž po uplynutí tříměsíční lhůty od tzv. *rozhodného dne*, tj. posledního dne určitého období (zpravidla jednoho měsíce či čtvrtletí), kdy dochází k ohodnocování smluv o stavebním spoření. Účastník, který splnil dané podmínky pro přidělení cílové částky, je v předstihu písemně informován stavební spořitelnou a vyzván k vyjádření, zda přidělenou cílovou částku přijímá. Pokud se ve stanovené lhůtě účastník nevyjádří či přidělení cílové částky odmítne, nárok na přidělení cílové částky zaniká. Účastník tak může pokračovat dál ve spoření a kdykoliv později o přidělení cílové částky požádat.

Okamžikem přidělení cílové částky zaniká smlouva o stavebním spoření a účastníkovi vzniká nárok na vyplacení úspor a na uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Přidělení cílové částky je tedy nezbytnou podmínkou získání úvěru ze stavebního spoření. Finanční prostředky získané z uspořené částky a úvěru smí být použity pouze na financování tzv. bytových potřeb.

1.6. Bytové potřeby

Dle citovaného Zákona o stavebním spoření¹⁴ se bytovými potřebami rozumí:

- a) výstavba bytového domu, rodinného domu, nebo bytu ve vlastnictví,
- b) změna stavby na bytový dům, rodinný dům, nebo byt,

¹⁴ Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů. § 6.

- c) koupě bytového domu, rodinného domu, nebo bytu včetně rozestavěné stavby těchto domů nebo bytu,
- d) koupě pozemku v souvislosti s výstavbou nebo koupí bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně rozestavěného bytového domu, rodinného domu nebo bytu, nebo s řešením jiných bytových potřeb,
- e) splacení členského vkladu nebo podílu osobě, jejímž je účastník členem nebo společníkem, stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo užívání k bytu, v bytovém nebo rodinném domě ve vlastnictví této právnické osoby,
- f) změna stavby, údržba stavby, nebo udržovací práce na bytovém domě, rodinném domě nebo bytu,
- g) vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání spoluvlastníků, popřípadě dědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada spoluvlastnického podílu na účely uvedené v písmenech a) až e) a písmenu h),
- h) úhrada za převod členských práv a povinností v družstvu, nebo za převod podílu v právnické osobě, stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo užívání bytu v bytovém domě nebo rodinném domě ve vlastnictví právnické osoby, které se převod členských práv a povinností nebo převod podílu týká,
- i) řešení bytové potřeby uvedené pod písmeny c) a d) úplatným převodem nebo přechodem podle zvláštního právního předpisu¹⁵,
- j) připojení bytového domu nebo rodinného domu, nebo domu s byty ve vlastnictví k veřejným sítím technického vybavení, je-li účastník vlastníkem nebo spoluvlastníkem připojované stavby.
- k) splacení úvěru, nebo půjčky použitých na financování bytových potřeb uvedených pod písmeny a) až j) s výjimkou pokut nebo jiných sankcí.

U účastníka, kterým je právnická osoba, se za použití úvěru ze stavebního spoření na bytové potřeby považuje použití úvěru:

- a) na účely uvedené v písm. a) až f) a písm. i),
- b) ke splacení úvěru nebo půjčky, použitých na financování bytových potřeb, uvedených v písm. a) až f) a i), nebo

¹⁵ Např. Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů a Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

c) k výstavbě sítí technického vybavení.

Bytová potřeba, na kterou se poskytuje úvěr ze stavebního spoření (či překlenovací úvěr), se musí nacházet na území České republiky.

1.7. Úvěr ze stavebního spoření (řádný úvěr)

Přidělením úvěru ze stavebního spoření končí spořicí fáze stavebního spoření. Klientovi vzniká nárok na čerpání úvěru po splnění stanovených podmínek pro přidělení cílové částky (viz kap. 1.5.). Výše úvěru se rovná rozdílu cílové částky a celkové uspořené sumy (zahrnující státní podpory a úrokové výnosy). Vzhledem k nízkým úrokovým sazbám z úvěru představuje úvěr ze stavebního spoření jeden z nejlevnějších úvěrových nástrojů pro financování bytových potřeb v České republice.

1.8. Překlenovací úvěr (meziúvěr)

Překlenovací úvěr je speciálním typem úvěru v rámci stavebního spoření, který účastník může využít v případě, že potřebuje urychleně řešit své bytové potřeby, ale ještě nesplnil podmínky pro přidělení cílové částky, tudíž pro čerpání řádného úvěru. Na poskytnutí meziúvěru však klient nemá právní nárok. Obvykle je požadováno, aby účastník měl na svém účtu vloženou minimální procentní část cílové částky. Překlenovací úvěr je poskytován až do výše cílové částky a slouží k překlenutí čekací doby do okamžiku vzniku nároku na přidělení cílové částky. Jedná se o „dražší“ typ úvěru, nežli je řádný, protože klient hradí úroky z celé cílové částky a nikoliv pouze ze skutečně půjčené částky. Poskytnutím překlenovacího úvěru nekončí spořicí fáze, klient tedy splácí úvěr a zároveň spoří a získává státní podporu.

1.9. Výhody a nevýhody stavebního spoření jako spořicího nástroje

Výhody

1. Státní podpora max. 3 000 Kč (15 % z ročně uspořené částky), u starších smluv uzavřených před 1. 1. 2004 až 4 500 Kč (25 % z naspořené částky) – pouze u FO.
2. Pevná úroková sazba po celou dobu spoření (okolo 2 % p.a.).
3. Veškeré výnosy ze stavebního spoření jsou osvobozeny od daně z příjmů FO.
4. Vysoká bezpečnost (dohled ČNB) a pojištění vkladů (do výše 100 %, max. 50 000 EUR).
5. Neúčelovost spoření (po 6 letech je možno ušetřenou částku včetně státní podpory použít na cokoliv).
6. Neměnné podmínky spoření po celou dobu spoření.
7. Možnost uzavřít více smluv o stavebním spoření a též dětem mladším 18 let.

Nevýhody

1. Nárok na výplatu státní podpory až po 6 letech.
2. Úhrada za uzavření smlouvy a roční poplatky za vedení účtu stavebního spoření.
3. Vázací doba 6 let a nízká likvidita vkladů při výběru peněžních prostředků před uplynutím vázací doby (díky nevyplacené státní podpoře a sankce za předčasnou výpověď smlouvy u některých spořitelén). Také nelze vybrat jen část vkladu na účtu.
4. Zhodnocení vkladů nemusí pokrýt inflaci.

2. Vývoj stavebního spoření v České republice

2.1. Stručný nástin světového vývoje stavebního spoření¹⁶

Kořeny stavebního spoření sahají již do 18. století na území Anglie. Tehdy lidé, kteří si nemohli dovolit opatřit bydlení z vlastních prostředků, se sdružovali do společenství a vkládali své volné peněžní prostředky do společného fondu, z kterého pak byly poskytovány úvěry přednostně těm členům spolku, kteří potřebovali postavit dům nejdříve. Zadlužení členové pak nadále již nespořili a spláceli poskytnutý úvěr. Tato sdružení byla pouze dočasná do okamžiku, kdy všichni účastníci vyřešili své potřeby bydlení. Za historicky první stavební spořitelnu lze považovat „Building Society“, která vznikla již v roce 1775 v Birminghamu.

Koncem 19. století se stavební spoření začalo šířit do Německa. Roku 1885 byla v Bielefeldu založena pastorem von Bondeschwigem první německá stavební spořitelna známá pod názvem „Stavební spořitelna pro každého“.

K největšímu rozvoji základních principů současného stavebního spoření však došlo ve dvacátých letech 20. století v Německu. Iniciátorem myšlenky spojit systém kolektivního spoření s řešením otázek bytových potřeb lidí je Georg Kropp (1865-1943), který v roce 1921 ve vesnici Wüstenrot (v blízkosti Stuttgartu) založil tzv. Společenství přátel. Členové tohoto spolku spořili do společné pokladny, a když byla naspořena dostatečná částka, byla poskytnuta na základě losu jednomu z účastníků na pořízení vlastního bydlení. V roce 1924 se tento spolek přeměnil na stavební spořitelnu, nesoucí stejné jméno jako vesnice. Stavební spoření si získávalo velkou oblibu i v jiných německy mluvících zemích, zejména v Rakousku.

Na konci třicátých let 20. století bylo do dosavadního systému stavebního spoření založeného na losování zavedeno tzv. hodnotící číslo jako kritérium pro poskytnutí úvěru.

¹⁶ Volně citováno z: SŮVOVÁ, H., aj. *Specializované bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, 1997. 398 s. ISBN 80-902243-2-6. a Asociace českých stavebních spořitelén [online]. [cit. 2009-04-26]. Dostupné z WWW: <<http://www.acss.cz/cz/prakticke/slovník-pojmu/prideleni-cilove-castky/>>

Po druhé světové válce vzrostla v Německu potřeba výstavby nových domů a bytů, a tak v období 1948 – 1971 byl zaznamenán obrovský nárůst počtu uzavřených smluv o stavebním spoření. K rozmachu stavebního spoření došlo také v důsledku zavedení státní podpory na počátku padesátých let 20. století. V roce 1973 vzešel první zákon, který upravoval podnikání v oblasti stavebního spoření.

Všeobecně příznivá ekonomická a hospodářská situace v osmdesátých letech 20. století zapříčinila pokles poptávky po bytech, a proto i slabší zájem o stavební spoření, který se ale na počátku devadesátých let opět zvýšil. V této době se stavební spoření začalo šířit i do ostatních evropských zemí a velké obliby se mu dostalo zejména ve Střední Evropě (např. v České republice, na Slovensku či v Maďarsku). Na základě tamních kladných zkušeností se stavební spoření začalo zavádět i v dalších transformovaných zemích dál na východ. Pevnou pozici si buduje např. v Chorvatsku, Rumunsku, Číně a nově je nabízeno v Kazachstáně.

2.2. Stavební spoření v ČR

V České republice je počátek stavebního spoření spojen s rokem 1993, kdy byl schválen *Zákon č. 96/1993, o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření*, a kdy vznikly první stavební spořitelny. Základní model stavebního spoření byl převzat ze sousedních zemí – z Rakouska a z Německa, který byl následně upraven a z hlediska běžného uživatele vylepšen. Na českém finančním trhu stavební spoření představuje relativně nejmladší bankovní produkt, přesto si vydobyl silnou pozici na trhu a velkou oblibu u široké veřejnosti.

2.2.1. Zákonná úprava stavebního spoření v ČR

Oblast stavebního spoření v ČR je upravena v řadě zákonů a vyhlášek. První a podstatnou normou je *Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění*

zákona České národní rady č. 35/1993 Sb. Tento zákon byl parlamentem ČR schválen v únoru 1993 a nabyl účinnosti dne 1. dubna téhož roku a následně byl celkem třikrát novelizován.

První novela Zákona č. 96/1993 Sb. – Zákon č. 83/1995 Sb.

Tato novela nabyla účinnosti dne 1. 7. 1995 a mezi nejdůležitější změny, které přinesla, je, že se účastníkem stavebního spoření může stát i právnická osoba. Dále přináší stavebním spořitelnám možnost stát se účastníkem společností zabývajících se výstavbou nebo výrobou pro účely bydlení. Kromě toho novela zavrhuje možnost převést naspořenou částku ve fázi spoření na jiného účastníka a vyplacení státní podpory v případě, že naspořená částka, společně s úvěrem čerpaným před pěti lety spoření, nebude využita na bytové účely.

Druhá novela Zákona č. 96/1993 Sb. – Zákon č. 423/2003 Sb.

Tato novela vstoupila v účinnost dne 1. 1. 2004. „Motivem pro novelu zákona byla nutná harmonizace s právem Evropské unie a zajištění úspor prostředků ze státního rozpočtu v rámci reformy veřejných financí při zaručení funkčnosti systému stavebního spoření do budoucna.“¹⁷ Nové podmínky, které stanovuje tato novela, se vztahují pouze na smlouvy uzavřené po roce 2003. Pro smlouvy uzavřené před koncem roku 2003 platí původní podmínky zákona po celou jejich platnost.

Hlavní změny, které přinesla uvedená novela, jsou shrnuty v tab. 5. Z tabulky je patrné, že nejvíce změn se dotklo poskytování státní podpory. Účastník může získat ročně maximální státní podporu ve výši 3 000 Kč. Upravilo se nejen procento (z 25 na 15 %), ale také horní hranice základu pro výpočet poskytované státní podpory (z 18 tis. na 20 tis. Kč). Na druhé straně má však účastník možnost čerpat státní podporu na více smlouvách současně. Vázací lhůta vkladů se zvýšila na 6 let a stavební spořitelny již nejsou oprávněny měnit úrokové sazby v průběhu stavebního spoření. Po vstupu ČR do Evropské unie mohou uzavřít smlouvu o stavebním spoření a čerpat státní podporu i občané EU, kteří mají

¹⁷ Asociace českých stavebních spořitelen [online]. [cit. 2009-04-27].
Dostupné z WWW: <<http://www.acss.cz/cz/prakticke/legislativa/>>

povolení k pobytu na území ČR a rodné číslo přidělené příslušným orgánem ČR. Změnila se také definice bytových potřeb, na které je možno úvěr ze stavebního spoření a překlenovací úvěr použít; v této souvislosti je zásadní změnou, že úvěr může být využit pro financování bydlení nejen samostatného účastníka, ale i jeho blízkých osob.

Tab. 5: Hlavní změny u stavebního spoření po 1. 1. 2004

	Stav do 31. 12. 2003	Stav od 1. 1. 2004
Státní podpora	25% z ročně uspořené částky, max. 4 500 Kč	15% z ročně uspořené částky, max. 3 000 Kč
Maximální základ pro výpočet st. podpory	18 000 Kč	20 000 Kč
Doba spoření	5 let	6 let
Státní podpora na více smlouvách	ne	ano
Možnost snížení úroků ze strany spořitelny	ano	ne
Účastníci spoření	občan ČR, FO s trvalým bydlištěm v ČR, PO se sídlem v ČR	také občané EU s povolením k pobytu
Využití úvěru pro financování bytových potřeb osob blízkých	ne	ano

Zdroj: PAY&SOFT. Změny ve stavebním spoření a jaké jsou nové podmínky ve stavebním spoření? [online]. [cit. 2009-04-27]. Dostupné z WWW: <<http://www.finance.paysoft.cz/sporeni/stavebni-sporeni/novela-zakona-o-stavebnim-sporeni.php>> a Asociace českých stavebních spořitelén [online]. [cit. 2009-04-27]. Dostupné z WWW: <<http://www.acss.cz/cz/prakticke/legislativa/>>. Vlastní zpracování.

Třetí novela Zákona č. 96/1993 – Zákon č. 292/2005 Sb.¹⁸

Tato novela účinná od 1. 10. 2005 se konkrétně týká stanovení výše poplatků za vedení účtu ve smlouvě a dále stanovuje pravidla pro úročení záloh státní podpory. Stavební spořitelny mají povinnost ve smlouvě o stavebním spoření uvádět výši poplatku za vedení účtu stavebního spoření nebo způsob jeho stanovení. Toto ustanovení se vztahuje na dobu nejdéle 6 let, tedy do konce doby spoření, a mělo by zamezit situaci, kdy stavební spořitelny účtují poplatky v jiné výši a v jiném rozsahu, než se kterými byl klient obeznámen při uzavírání smluv. Tato novela také stanovuje, že úroky ze zálohy státní

¹⁸ Volně citováno z: Zákon č. 292/2005 Sb. [online]. [cit. 2009-04-27]. Dostupné z WWW: <<http://www.stavebni-sporeni.com/files/Zakon-292-2005-novela.pdf>>

podpory náleží účastníkovi již ode dne následujícího po dni, kdy stavební spořitelna obdrží zálohu od Ministerstva financí.

Mezi zákony a právní předpisy, které se dotýkají oblasti stavebního spoření, se také řadí:

- Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů, který upravuje činnost stavebních spořitel, coby bankovních ústavů,
- Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, který osvobozuje úroky z vkladů ze stavebního spoření včetně úroků ze státní podpory od zdanění a umožňuje účastníkovi odečíst ze základu daně úroky z úvěru ze stavebního spoření,
- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník a Zákon č. 513/1991, obchodní zákoník ve znění pozdějších předpisů, které upravují právní vztahy související se stavebním spořením (např. při uzavírání smluv) a další.

2.2.2. Stavební spořitelny

Stavební spoření v České republice poskytují speciální banky, tzv. *stavební spořitelny*. Dle zákona je stavební spořitelna „banka“¹⁹, která může vykonávat pouze činnosti, povolené v jí udělené bankovní licenci, kterými jsou stavební spoření a další činnosti podle tohoto zákona (§9).²⁰ Bankovní licence je spořitelně udělována Českou národní bankou na základě schválení Ministerstva financí a při své činnosti podléhá bankovnímu dohledu (podle *Zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů a Zákona ČNR č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů*). Jiné banky, které nevlastní toto zvláštní oprávnění, nesmí ve svém názvu používat slova „stavební spořitelna“, ani jejich překlady, či slova od nich odvozená.

¹⁹ *Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.*

²⁰ *Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů. § 2 odst. 1.*

Dle §9 Zákona o stavebním spoření může stavební spořitelna kromě činností podle §1:

- a) poskytovat úvěry osobám, jejichž výrobky a poskytované služby jsou určeny pro uspokojování bytových potřeb,
- b) přijímat vklady od bank, zahraničních bank, poboček zahraničních bank, finančních institucí, zahraničních finančních institucí a poboček zahraničních finančních institucí,
- c) poskytovat záruky za úvěry ze stavebního spoření, za úvěry poskytované podle §5 odst. 5 (*pozn.: překlenovací úvěry*) a za úvěry uvedené v písmenu a),
- d) obchodovat na vlastní účet s hypotečními zástavními listy a s obdobnými produkty, vydávanými členskými státy Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj,
- e) obchodovat na vlastní účet s dluhopisy vydávanými Českou republikou. s dluhopisy, za které Česká republika převzala záruku, a s dluhopisy vydávanými Českou národní bankou,
- f) obchodovat na vlastní účet s dluhopisy vydávanými členskými státy Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj, centrálními bankami, finančními institucemi těchto států a bankami se sídlem v těchto státech, jakož i s dluhopisy, za které tyto státy převzaly záruku, a s dluhopisy vydávanými Evropskou investiční bankou, Nordic Investment Bank a Evropskou centrální bankou,
- g) provádět platební styk a jeho zúčtování v souvislosti s činností stavební spořitelny,
- h) poskytovat bankovní informace,
- i) uzavírat obchody sloužící k zajištění proti měnovému a úrokovému riziku,
- j) vykonávat finanční makléřství.

Uvedené činnosti může spořitelna vykonávat jen za předpokladu, že přednostně zabezpečila své závazky vyplývající z uzavřených smluv a žádným způsobem nemůže dojít k ovlivnění lhůt splatnosti úvěrů a čekací doby. Tato podmínka se vztahuje také ke vkládání volných finančních prostředků stavební spořitelny u jiných bank.

Potřebné zdroje k činnosti pak stavební spořitelna může získávat od domácích i zahraničních bank či jiných finančních institucí nebo může vydávat dluhopisy s maximální splatností 10 let. Kromě toho se spořitelna může majetkově podílet na právnických osobách zabývajících se výstavbou bytů a rodinných domů nebo výrobou pro tyto účely

(celkem však účasti nesmí přesáhnout 15% základního kapitálu) či na jiných stavebních spořitelnách.

Činnost stavební spořitelny je silně regulována ze strany státu, resp. ČNB a Ministerstva financí. Výše uvedená ustanovení vyplývají ze snahy snížit podnikatelská rizika a zvýšit bezpečnost vkladů účastníků stavebního spoření. Stavební spořitelny proto nesmějí např. obchodovat s akciemi na kapitálových trzích, ale pouze investovat do finančních nástrojů s nízkou mírou rizika (např. státní dluhopisy), dále nesmí poskytovat úvěry, které nejsou určeny na bytové potřeby nebo podnikatelským subjektům nabízející výrobky a služby sloužící k uspokojování těchto potřeb, přičemž celková výše úvěrů nesmí překročit 20% součtu cílových částek.

Protože jsou všechny vklady účastníků stavebního spoření ze zákona pojištěné, má stavební spořitelna povinnost ročně přispívat do Fondu pojištění vkladů 0,05 % z průměru objemu pojištěných pohledávek z vkladů za předchozí rok, včetně úroků, na jejichž připsání vznikl účastníkovi stavebního spoření nárok v předchozím roce.²¹ Stavební spořitelny též podléhají přísné kontrole dodržování podmínek pro poskytování státní podpory Ministerstvem financí. K tomuto účelu se využívá informační systém, který obsahuje veškeré potřebné informace o účastnících. V případě, že stavební spořitelna na účet účastníků neoprávněně připiše státní podporu, je jí uložena pokuta do výše 50 % neoprávněně připsané částky, nejvýše však do 5 mil. Kč.

V současné době na českém trhu působí celkem pět stavebních spořitel. Ve většině případů se jedná o společnosti, jejichž akcionáři jsou především zahraniční investoři, které mají mnoholeté zkušenosti v oblasti stavebního spoření a poskytly tak potřebné know-how.

Všechny stavební spořitelny jsou sdruženy v Asociaci českých stavebních spořitel (AČSS), která byla 29. června 2000 založena za účelem podpory společných zájmů stavebních spořitel v ČR. Toto sdružení navázalo na dřívější neformální spolupráci stavebních spořitel a jeho hlavním cílem je vytvářet příznivé podmínky pro řešení bytových potřeb občanů a posílit důvěru veřejnosti v tento produkt prostřednictvím

²¹ Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů. §41c odst. 7.

poskytováním jasných a relevantních informací týkajících se této oblasti. Asociace spolupracuje s orgány státní správy (Ministerstvo financí, Ministerstvo pro místní rozvoj a ČNB) a také s Evropským sdružením stavebních spořitel, jejímiž jsou členy všechny stavební české spořitelny. Mimo jiné jsou stavební spořitelny plnoprávními členy České bankovní asociace sdružující finanční instituce působící na českém trhu.

Přehled stavebních spořitel v České republice, včetně jejich akcionářů a data založení je uveden v Tab. 6. Nabídka tarifů stavebního spoření jednotlivých spořitel je zahrnuta v Příloze A této diplomové práce.

Tab. 6: Přehled stavebních spořitel v ČR

Stavební spořitelna	Akcionáři	Datum založení
Wüstenrot – stavební spořitelna	- Wüstenrot & Württembergische AG - Wüstenrot Verwaltungs- und Dienstleistungen GmbH - Kooperativa pojišťovna, a.s. - další drobní akcionáři	10. 8. 1992
Českomoravská stavební spořitelna	- ČSOB, a.s. - Bausparkasse Schwäbisch Hall AG	23. 6. 1993
Raiffeisen stavební spořitelna	- Raiffeisenbank, a.s. - Raiffeisen Bausparkasse GmbH	4. 9. 1993
Modrá pyramida stavební spořitelna	- Komerční banka, a.s.	10. 6. 1994
Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.	- Česká spořitelna, a.s. - Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG	22. 6. 1994

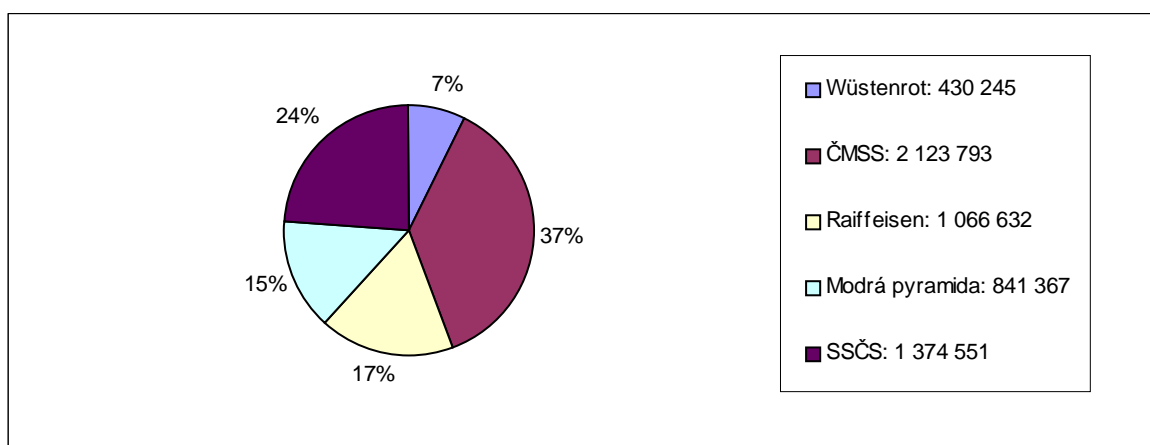
Zdroj: Stavební spoření – online [online]. [2009-05-01]. Dostupné z WWW: <<http://www.sporit.cz/stavebni-sporitelny>>. Vlastní zpracování.

Pozn.: Až do 30. 10. 2008 působila na trhu ještě HYPO stavební spořitelna, která byla odkoupena a sloučena s Raiffeisen stavební spořitelnou.

Úspěšnost jednotlivých stavebních spořitel

Obr. 1 zobrazuje, jakou částí se jednotlivé stavební spořitelny podílejí na celkovém počtu všech platných smluv, které byly uzavřeny do konce roku 2008. Platnými smlouvami jsou zde myšleny jak smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření, tak smlouvy úvěrové.

Z grafu lze odvodit, jakou pozici na trhu zaujímají jednotlivé spořitelny. Za „jedničku“ na trhu je považována Českomoravská stavební spořitelna, která ve svém portfoliu vlastní přes 2 mil. platných smluv. Na druhé příčce se nachází Stavební spořitelna České spořitelny s téměř 1,4 mil. uzavřenými smlouvami. Přes milion smluv se podařilo uzavřít také Raiffeisen stavební spořitelně; tohoto vysokého počtu však dosáhla díky fúzi s HYPO stavební spořitelnou, tudíž získala i její klienty. V dalším pořadí následují Modrá pyramida a Wüstenrot – stavební spořitelna (množství smluv v ks lze vyčíst z legendy Obr. 1).

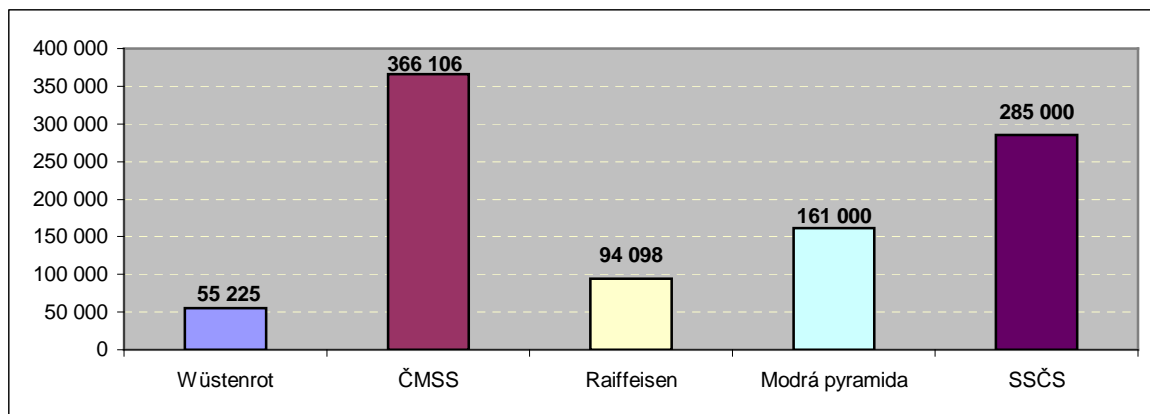


Obr. 1: Procentuální podíl jednotlivých stavebních spořitelen na celkovém počtu platných smluv (2008)

Zdroj: Výroční zprávy za rok 2008 stavebních spořitelen. Vlastní zpracování.

Obr. 2 udává, kolik nových smluv o stavebním spoření (včetně navýšení cílových částek) se podařilo uzavřít jednotlivým stavebním spořitelnám v průběhu roku 2008, a vyjadřuje, v jaké míře jsou spořitelny účinné v oslovování potenciálních klientů a schopné dovést obchod ke zdárnému konci, resp. podepsání smlouvy.

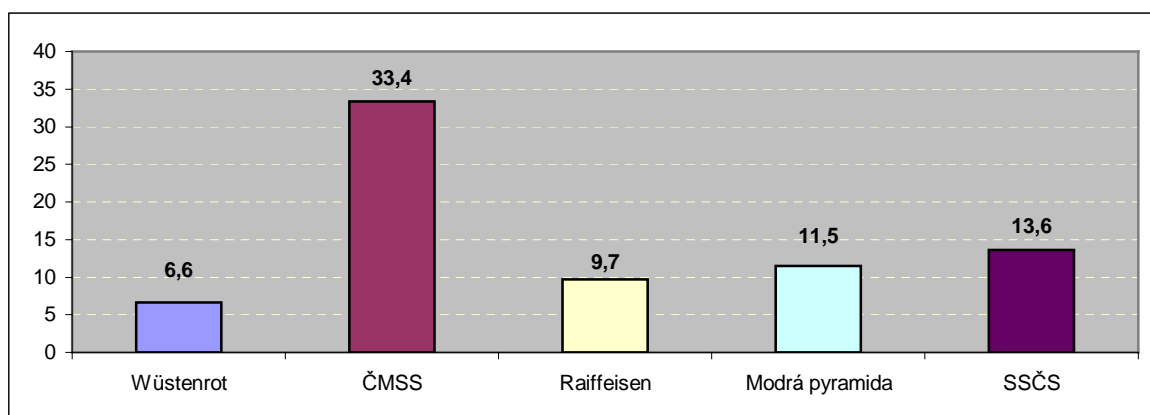
Z grafu je patrné, že v tomto směru byla opět nejúspěšnější Českomoravská stavební spořitelna, která v loňském roce získala celkem 366 106 nových smluv o stavebním spoření, dále následuje Stavební spořitelna České spořitelny s přibližně 285 000 podepsanými smlouvami. Ačkoliv si Raiffeisen stavební spořitelna prostřednictvím dříve zmiňované fúze posílila pozici na trhu, v pořadí v počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření se umístila až na 4. místě, téměř o 70 tis. smluv ji přesáhla Modrá pyramida. Nejméně smluv uzavřela Wüstenrot – stavební spořitelna.



Obr. 2: Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření v roce 2008 (ks)

Zdroj: Výroční zprávy za rok 2008 stavebních spořitelen. Vlastní zpracování.

Stejně pořadí si stavební spořitelny zachovaly i v poskytování úvěrů. Celková výše nově poskytnutých úvěrů (řádných a překlenovacích) v roce 2008 u jednotlivých stavebních spořitelen je zachycena v grafu na Obr. 3. Nejvíce prostředků na financování bytových potřeb získali klienti od Českomoravské stavební spořitelny – 33,4 mld. Kč, což je téměř o 20 mld. Kč více než u druhé Stavební spořitelny České spořitelny. Nejnižší celkovou částku úvěrů (6,6 mld. Kč) poskytla Wüstenrot – stavební spořitelna. Toto srovnání je však zavádějící, neboť záleží na tom, na jak vysoké cílové částky byly uzavřeny smlouvy o stavebním spoření, z nichž pak vychází celková výše úvěrů. Vyšší vypovídací schopnost by měly poměry objemu poskytnutých úvěrů k celkovým cílovým částkám stanoveným ve smlouvách o stavebním spoření, relevantní data však nebyla k dispozici.



Obr. 3: Celkový objem nově poskytnutých úvěrů v roce 2008 (mld. Kč)

Zdroj: Výroční zprávy za rok 2008 stavebních spořitelen. Vlastní zpracování.

2.2.3. Rozvoj stavebního spoření v ČR²²

Prvním krokem, který umožnil vstup stavebního spoření na domácí finanční trh a jeho rozvoj v České republice, bylo přijetí citovaného Zákona o stavebním spoření v roce 1993, a tak mohly zahájit obchodní činnost první české stavební spořitelny, které stát začal silně podporovat, takže se stavební spoření stalo nejvýnosnějším způsobem ukládání peněz.

Na počátku devadesátých let minulého století existoval na finančním trhu absolutní nedostatek dlouhodobých zdrojů k financování bydlení. Stavební spoření (konstruované na postupné akumulaci vlastních zdrojů za podpory státu a následně doplněné výhodným úvěrem) se v této době jevilo jako ideální řešení nepříznivé finanční situace drtivé většiny občanů. Zdroje, které byly na trhu k dispozici, byly navíc neúměrně drahé – např. tzv. 2T repo sazba stanovená Českou národní bankou se pohybovala v rozmezí 11,50 % až 12,40 %. To dobře ilustruje tehdejší nedostupnost a vysokou cenu peněz. V polovině roku 1997 (červnové vyvrcholení měnové krize) se dokonce 2T repo sazba vyhoupla na pár dní na 39 %, po zbytek roku kolísala mezi 19 a 14,5 %.

Občané začínali aktivně reagovat na nabídku stavebních spořitel, které i v této době charakterizované vysokými úroky nabízely relativně dlouhodobé úvěry za fixní sazby zpravidla 6 % p.a. Přesto občané stále ještě vnímali stavební spoření více jako výhodný spořicí produkt než jako nástroj financování bydlení.

Od roku 1996 docházelo u stavebních spořitel k výraznějšímu rozmachu úvěrování, tedy v době, kdy klasické hypoteční úvěrování bylo v České republice na samém počátku.

Na konci roku 1996 v České republice spořilo již 1,6 milionu obyvatel. Dosud státem poskytovaná podpora umožnila velmi dobrý start stavebního spoření a tak stát mohl později přistoupit k redukci její výše. S účinností od 1. 1. 2004 došlo k zásadní novelizaci zákona o stavebním spoření, která se však nedotkla smluv uzavřených před tímto datem.

²² Volně citováno z: ŠEDIVÝ, J. *Curriculum vitae stavebního spoření v České republice* [online]. [cit. 2009-05-03]. Dostupné z WWW: <<http://www.acss.cz/cz/novinari/tiskove-zpravy/xv-evropsky-kongres-evropskeho-sdru-eni-stavebnich-sporitelen/soubory/CV%20stavebn%C3%ADho%20spo%C5%99en%C3%AD%20v%20C4%8CR-48.pdf>>

V roce 2003 se proto obyvatelstvo předzásobilo na další roky dopředu. Novou smlouvu za jediný rok tak uzavřelo 2 097 338 klientů. Rokem 2003 skončila první, velmi významná fáze rozvoje stavebního spoření na českém trhu.

Stavební spořitelny se začaly i v souvislosti s neustále se zlepšujícími ekonomickými podmínkami obyvatel a nástupem obrovské poptávky po vlastním bydlení plně koncentrovat na oblast poskytování úvěrů. V polovině prvního desetiletí nového milénia můžeme hovořit o boomu všech druhů úvěrů na bydlení.

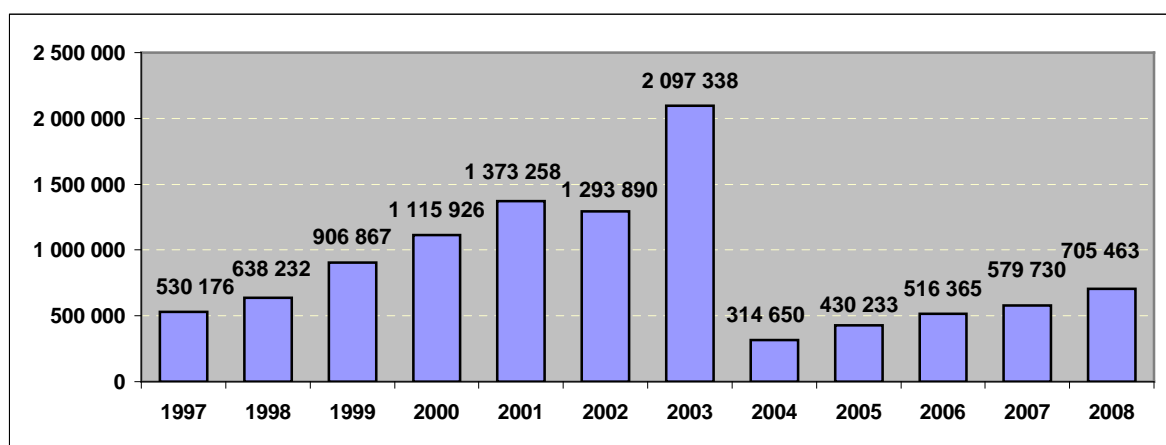
Poslední léta byla charakterizována prudkým poklesem úrokových sazeb na trhu, což se projevilo snížením atraktivity nabídek stavebního spoření. To, díky svojí specifické konstrukci, nabízí dlouhodobě stabilní nabídky. Tato léta provází výrazný nárůst zájmu o úvěry od hypotečních bank, jejichž podmínky se díky tomuto vývoji na trhu staly pro občany velmi atraktivní. Došlo tak mj. k výrazné segmentaci v nabídce stavebních spořitelen a hypotečních bank, což ve svém důsledku přineslo občanům výhodné a široké pokrytí jejich různorodých potřeb na trhu financování nemovitostí.

Vývoj základních statistik o stavebním spoření v ČR v období 1997 – 2008

Graf na Obr. 4 udává celkové sumy nově uzavřených smluv o stavebním spoření v jednotlivých letech. V období od roku 1997 až 2001 docházelo k nepřetržitému růstu počtu nových smluv. Tento růst se nepatrně zpomalil v roce 2001. Pro vysvětlení tohoto jevu byla s největší pravděpodobností skutečnost, že v roce 2001 téměř polovina obyvatel v ČR, včetně dětí, měla již uzavřenou smlouvu o stavebním spoření (na tisíc obyvatel připadalo 473 platných smluv).

Zřetelný je prudký nárůst počtu nově uzavřených smluv v roce 2003. Příčinou bylo očekávané přijetí novely citovaného Zákona o stavebním spoření a z něho vyplývající méně výhodné podmínky stavebního spoření. Proto se lidé snažili uzavřít před účinností zmíněné novely co nejvíce nových smluv (celkem přes 2 mil.) s co nejvyšší cílovou částkou a využít tak v maximální míře výhod předchozí právní úpravy.

Následující rok 2004 byl poznamenán předpokládaným prudkým poklesem počtu nových smluv o stavebním spoření (o 85 % z 2,097 mil. na 0,314 mil.). Od roku 2005 do roku 2008 dochází k mírnému oživení trhu stavebního spoření a počet nově uzavřených smluv se každoročně zvyšuje. Počet nových smluv však není na tolik vysoký, aby dosáhl počtu ukončovaných smluv, a tak stále pokračuje trend poklesu celkového počtu smluv o stavebním spoření ve fázi spoření, který trvá již od konce roku 2003 (v roce 2008 pokles o 1,2 % nebyl již tolik razantní jako v roce 2003 o 6,4 %).

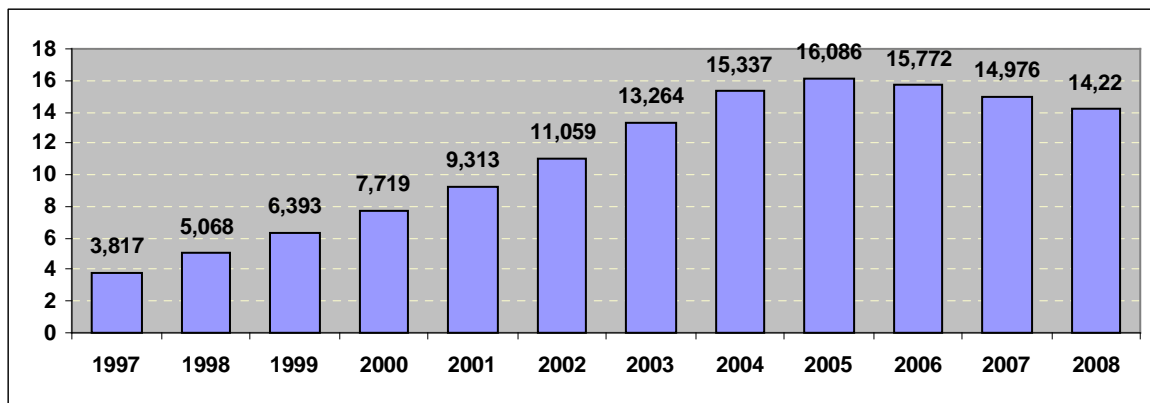


Obr. 4: Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření v ČR (v ks)

Zdroj: Ministerstvo financí ČR [online]. [2009-05-03]. Dostupné z WWW: <<http://www.mfcr.cz>>. Vlastní zpracování.

Postupně se však mění struktura portfolia smluv. Roste podíl smluv uzavřených po prvním lednu 2004 (s maximální podporou 3 tis. Kč ročně) na celkovém počtu smluv, průměrně asi o 10 % ročně (např. v roce 2005 činil podíl „nových“ smluv pouze 12,3 % a na konci roku 2008 již 43%).

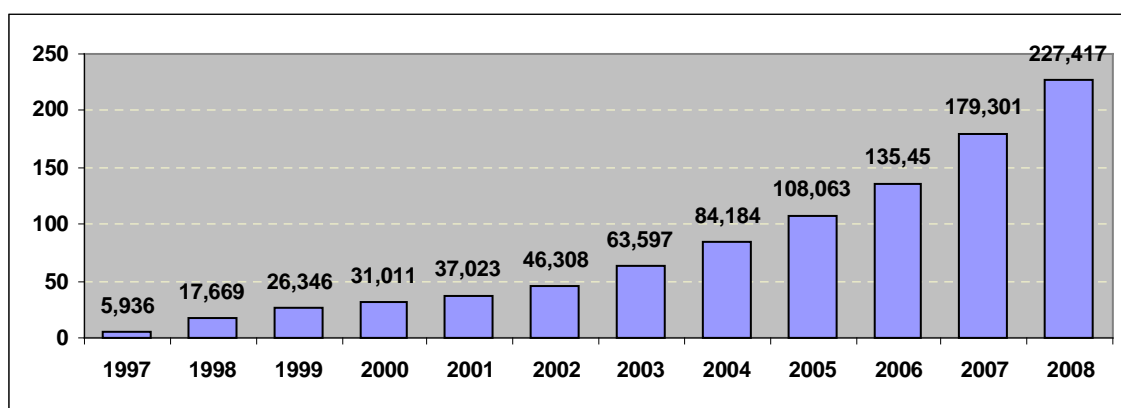
Z důvodu snižování podílu „nových“ smluv se záloha státní podpory poskytovaná účastníkům stavebního spoření každoročně snižuje. Průběh výše vyplácených záloh státní podpory je zobrazen na Obr. 5. Až do roku 2005 objem peněz na výplatu státní podpory rostl, od té doby se postupně začala projevovat reforma zákona a každý rok byla vyplácená částka podpory nižší. Tempo poklesu se však nevyrovnalo rychlosti růstu výše státní podpory v období před rokem 2005.



Obr. 5: Výše vyplacených záloh státní podpory ze stavebního spoření v ČR (v mld. Kč)

Zdroj: Ministerstvo financí ČR [online]. [2009-05-03]. Dostupné z WWW: <<http://www.mfcr.cz>>. Vlastní zpracování.

Graf na Obr.6 zachycuje sumární objemy poskytnutých úvěrů (řádných a překlenovacích) ke konci období v jednotlivých letech. První úvěry se začaly poskytovat roku 1995 a v roce 1996 se již objem poskytnutých úvěrů vyšplhal na více než 1 mld. Kč. Rychlé tempo růstu se zachovalo až do roku 1998, kdy dochází k jeho zpomalení. Toto období stagnace však bylo v roce 2003 ukončeno rekordním nárůstem celkového objemu poskytnutých úvěrů, který byl každoročně v následujícím období překonáván. V roce 2008 bylo dosaženo historicky nejvyššího přírůstku celkového objemu úvěrů o 48,116 mld. Kč oproti předchozímu roku.

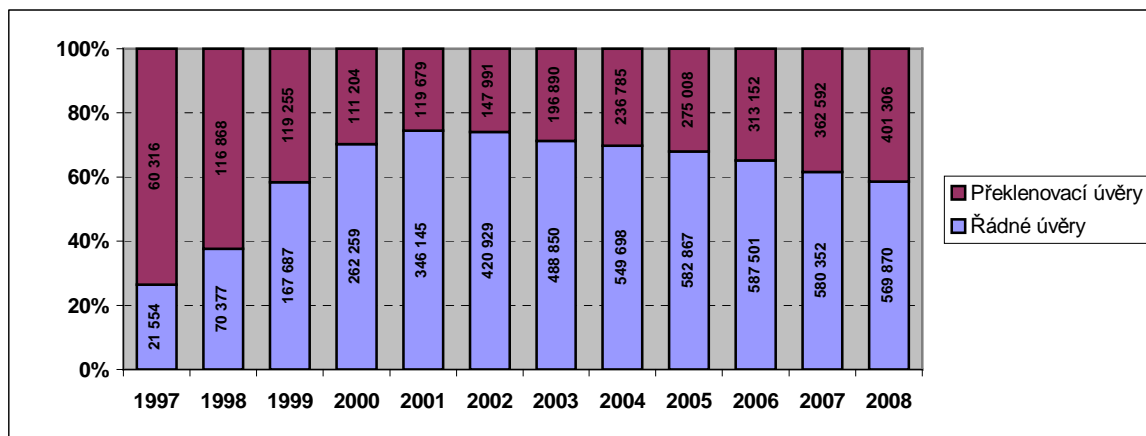


6: Celkový objem poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření v ČR (v mld. Kč)

Zdroj: Ministerstvo financí ČR [online]. [2009-05-03]. Dostupné z WWW: <<http://www.mfcr.cz>>. Vlastní zpracování.

Za povšimnutí stojí změna struktury úvěrů v portfoliu stavebních spořitelen. Na Obr. 7 lze zřetelně vidět postupné nahrazování překlenovacích úvěrů řádnými úvěry ze stavebního

spoření. Zatímco do roku 1998 převládal počet poskytnutých překlenovacích úvěrů nad počtem řádných úvěrů, od roku 1999 tvoří řádné úvěry většinu z celkového počtu všech poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření.



Obr. 7: Poměr řádného a překlenovacího úvěru na celkovém počtu poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření v ČR (v mld Kč)

Zdroj: Ministerstvo financí ČR [online]. [2009-05-03]. Dostupné z WWW: <<http://www.mfcr.cz>>. Vlastní zpracování.

Zajímavým ukazatelem je také poměr objemu celkových úvěrů k uspořené částce. Tento ukazatel říká, v jaké míře klienti využívají stavebního spoření k čerpání úvěru. Růst tohoto ukazatele zobrazuje Tab. 7, pouze v roce 2001 a 2002 došlo k mírnému snížení poměru celkových úvěrů k uspořené částce.

Na základě uvedených údajů lze dojít k závěru, že stavební spoření v České republice bylo v minulém období vyžíváno spíše jako depozitní bankovní produkt. Trend růstu objemu úvěru však uvedený kazatel neustále zvyšuje a lze očekávat, že stále více klientů využije stavební spoření k jeho prvotnímu účelu, kterým je poskytovat výhodné úvěry na bytové potřeby. O tom vypovídá hodnota uvedeného ukazatele v roce 2008, která činila 56,7 %.

Tab. 7: Poměr celkového objemu úvěrů ze stavebního spoření k naspořené částce

Rok	Úvěry celkem (mld. Kč)	Naspořená částka (mld. Kč)	Úvěry celkem / naspořená částka (%)
1997	5,936	59,552	10,0
1998	17,669	81,731	21,6
1999	26,346	93,629	28,1
2000	31,011	110,400	28,1
2001	37,023	133,309	27,8
2002	46,308	180,190	25,7
2003	63,597	236,815	26,9
2004	84,184	287,077	29,3
2005	108,063	328,987	32,8
2006	135,450	359,848	37,6
2007	179,301	384,880	46,6
2008	227,417	401,061	56,7

Zdroj: Ministerstvo financí ČR [online]. [2009-05-03]. Dostupné z WWW: <<http://www.mfcr.cz>>. Vlastní zpracování.

3. Komparace úvěru ze stavebního spoření s hypotečními úvěry

3.1. Úvěr ze stavebního spoření (řádný úvěr)

Úvěr ze stavebního spoření (= řádný úvěr) je pevnou součástí stavebního spoření. Již při zahájení stavebního spoření je známa úroková sazba budoucího úvěru. Na poskytnutí úvěru má nárok účastník stavebního spoření, který splnil podmínky uvedené ve Všeobecných obchodních podmínkách stavební spořitelny pro přidělení cílové částky.

3.1.1. Podmínky pro přidělení cílové částky – hodnotící číslo

Podmínky pro přidělení cílové částky jsou již uvedeny v podkapitole 1.5. této diplomové práce. I když účastník stavebního spoření spoří minimálně stanovenou dobu a má naspořeno dostatečnou částku, neznamená to, že má automaticky nárok na přidělení cílové částky a čerpání úvěru. Klient musí dosáhnout určité výše hodnotícího čísla, jehož limitní hodnota se u stavebních spořitelen může lišit, stejně jako způsob propočtu jeho výše.

Hodnotící číslo je číselný ukazatel, pomocí něhož stavební spořitelny bodově ohodnocují smlouvy o stavebním spoření k určitému časovému okamžiku, tzv. rozhodnému dni, který bývá většinou na konci každého měsíce nebo čtvrtletí.

Výše hodnotícího čísla a rychlost jeho růstu přímo ovlivňuje délku spořicí fáze stavebního spoření. Čím rychleji narůstá hodnotící číslo, tím dříve bude dosaženo jeho požadované výše pro přidělení cílové částky a tím dříve také skončí spořicí fáze. Růst hodnotícího čísla je ovlivněn následujícími faktory:

- *výší naspořené částky vzhledem k cílové částce*: čím více má účastník na svém účtu stavebního spoření vzhledem k výši cílové částky naspořeno, tím vyšší je hodnotící číslo. Při případném zvýšení cílové částky během fáze spoření dochází k automatickému přepočtu hodnotícího čísla vzhledem k nové cílové částce zpětně za celou dobu spoření;

- *vyšší připsaných úroků*: čím vyšší je suma doposud získaných úroků od zahájení spoření, tím vyšší je hodnotící číslo. Vyšších připsaných úroků pak účastník může dosáhnout, když bude ukládat vyšší pravidelné a mimořádné vklady či vkládat peníze na účet dříve v rámci jednoho kalendářního roku. Hodnotící číslo roste i v momentě, kdy klient na účet stavebního spoření nevkládá žádné peněžní prostředky, neboť díky úročení dochází k neustálému nárůstu zůstatku a tím nárůstu úroků a hodnotícího čísla;
- *variantou spoření*: každá varianta stanovuje rozdílný koeficient hodnotícího čísla, který je součástí vzorce pro výpočet hodnotícího čísla. Při stejném průběhu spoření pak bývá u rychlé varianty dosaženo nároku na přidělení cílové částky rychleji než např. u standardní varianty.

Vedle kritéria pro posouzení nároku přidělení cílové částky u konkrétního klienta slouží hodnotící číslo také k určení pořadí smluv u jednotlivých účastníků pro přidělení cílové částky. Smlouvy s vyšším hodnotícím číslem mají při přidělení cílové částky přednost.

Přesný vzorec pro výpočet hodnotícího čísla musí být vždy uveden ve Všeobecných obchodních podmínkách stavební spořitelny. Každá stavební spořitelna má svoji vlastní konstrukci vzorce, jako příklad tu je uveden výpočet hodnotícího čísla (HČ) u Českomoravské stavební spořitelny²³:

$$H\check{C} = \frac{\text{VÝKON ÚSPOR} \times \text{HODNOTÍCÍ ČÍSELNÝ FAKTOR} \times \text{VÝKONNOSTNÍ FAKTOR}}{\text{CÍLOVÁ ČÁSTKA}} \quad (4)$$

Aby se případná změna úrokové sazby (např. při změně tarifu během spoření) nepromítla nepříznivě do vývoje hodnotícího čísla, bylo nutné nahradit ve vzorci dříve používanou výši úroků k rozhodnému dni tzv. výkonem úspor. Výkon úspor se vypočítá jako součet podílů úroků a úrokové sazby v jednotlivých obdobích spoření s danou úrokovou sazbou.

²³ HLAVA, P. *Stavební spoření - instruktážní sešit Českomoravské stavební spořitelny, a.s.* Aktualizované vyd., březen 2007. s. 66 - 67.

Výkonnostní faktor je určen poměrem zůstatku na účtu stavebního spoření k rozhodnému dni a minimálně požadovaného zůstatku účtu (určeného procentem z cílové částky v konkrétním tarifu). Počítá se na tři desetinná čísla a může mít hodnotu min. 1, max. 2.

Př.: Dne 1. 1. 2005 byla v Českomoravské stavební spořitelně uzavřena smlouva o stavebním spoření v tarifu Invest (parametry rychlé a standardní varianty jsou obsaženy v Tab. 1 této diplomové práce). Účastník si zvolil cílovou částku ve výši 300 000 Kč, vkládá pravidelně 1 500 Kč měsíčně a nárokuje státní podporu. Výpočet hodnotícího čísla k poslednímu dni šestiletého období by byl následující (bez zohlednění úhrady a dodatečné státní podpory, která je vyplacena až po ukončení smlouvy):

Vklady za 6 let: $72 \times 1\,500 = 108\,000 \text{ Kč}$

Státní podpora za 6 let: $14\,251 \text{ Kč}$

Úroky za 6 let: $7\,578 \text{ Kč}$

Zůstatek na účtu $129\,829 \text{ Kč}$

$$\text{Výkon úspor} = \frac{7\,578}{0,02} = 378\,900 \qquad \text{Výkonnostní faktor} = \frac{129\,829}{120\,000} = 1,082$$

$$\text{Standardní varianta: } H\check{C} = \frac{378\,900 \times 48 \times 1,082}{300\,000} = \mathbf{65,595}$$

$$\text{Rychlá varianta: } H\check{C} = \frac{378\,900 \times 70 \times 1,082}{300\,000} = \mathbf{95,660}$$

Pro přidělení cílové částky je požadované min. hodnotící číslo 64, v obou případech bylo tedy splněno požadované hodnotící číslo a cílová částka může být přidělena.

V momentě, kdy hodnotící číslo dosáhne minimální stanovené výše a jsou splněny také zbývající podmínky pro přidělení cílové částky, je klient o této skutečnosti stavební spořitelnou písemně informován. V případě, že účastník svým písemným stvrzením přijme přidělenou cílovou částku, projednávají se další podmínky uzavření smlouvy o úvěru ze stavebního spoření.

3.1.2. Bonita klienta

Prověřováním bonity klienta se zkoumá úvěruschopnost účastníka stavebního spoření. Žadatel o úvěr ze stavebního spoření musí prokázat schopnost hradit ze svých trvale dosažitelných příjmů následující položky:

- životní náklady rodiny,
- rezervu na krytí dalších potřeb členů domácnosti (např. školné, lékařská péče, dovolená apod.),
- ostatní existující závazky (např. půjčky, jiné úvěry, výživné atd.),
- závazky vůči stavební spořitelně vyplývající z posuzovaného úvěru.

Při výpočtu bonity se ve většině případech postupuje tak, že se od doloženého čistého příjmu klienta odečtou všechny pravidelné měsíční závazky. Výsledná částka se pak porovná s životním minimem rodiny a měla by dosáhnout alespoň minimálního násobku životního minima stanoveného konkrétní stavební spořitelnou. Násobek se pohybuje od 1,0 a výše, záleží na typu úvěru. Bonitu klienta lze zvýšit přistoupením spoludlužníka (např. manžela/manželky). Není-li bonita dlužníka a spoludlužníka dostatečná, lze to řešit pomocí přistupitele k závazku, který se stane dlužníkem vedle původního a za závazek ručí společně a nerozdílně. V některých případech stavební spořitelny poskytují úvěry do určité výše i bez zkoumání bonity, přičemž vycházejí z toho, že pokud byl účastník schopen pravidelně spořit pravidelnou částku v minulých letech, bude pravděpodobně schopen splácet i přidělený úvěr v budoucnosti.

Životní minimum rodiny se stanoví jako součet paušálních částek životního minima pro jednotlivé osoby žijící v domácnosti v závislosti na jejich věku. Částky životního minima v roce 2009 dle *Zákona č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu* činí²⁴:

- | | |
|---|---------|
| - pro jednotlivce | 3 126,- |
| - pro první osobu v domácnosti | 2 880,- |
| - pro druhou a další osobu v domácnosti, která není zaopatřeným dítětem | 2 600,- |
| - pro nezaopatřené dítě ve věku | |
| o do 6 let | 1 600,- |

²⁴ Ministerstvo práce a sociálních věcí. *Životní a existenční minimum* [online]. [cit. 2009-05-08]. Dostupné z WWW: <<http://www.mpsv.cz/cs/3213>>

- | | |
|-------------------------------|---------|
| ○ 6 až 15 let | 1 960,- |
| ○ 15 až 26 let (nezaopatřené) | 2 250,- |

Př.: Životní minimum u 3-členné rodiny s dítětem ve věku 5 let se vypočte:

$$2\,880,- + 2\,600,- + 1\,600,- = \mathbf{7\,080,-}$$

Požadované doklady prokazující bonitu, resp. příjmy klienta

Každá stavební spořitelna má své vlastní požadavky na dokladovost při prokazování bonity u žadatele o úvěr ze stavebního spoření. Nejčastěji to bývají následující doklady:

- u zaměstnance: potvrzení o příjmu; výplatní pásky,
- u podnikatele: daňové přiznání; potvrzení o zaplacení daně; čestné prohlášení klienta, že nemá žádné nedoplatky vůči finančnímu úřadu, správy sociálního zabezpečení či zdravotní pojišťovny,
- ostatní doklady příslušné doklady prokazující další příjmy a závazky žadatele, např. důchodový výměr, nájemní smlouvy k doložení příjmů z nájmu, potvrzení o výši závazků (úvěry, půjčky, leasing) atd.

3.1.3. Účelovost úvěru

Úvěr ze stavebního spoření je účelově určen k financování bytových potřeb účastníka stavebního spoření vymezených v § 6 Zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření v platném znění (viz podkapitola 1.6.). Při žádosti o úvěr je účastník povinen prokázat záměr účelového vynaložení prostředků z úvěru a následně po realizaci bytové potřeby doložit, že celou čerpanou částku úvěru skutečně účelově použil. Pokud tak neučiní, porušuje tím úvěrovou smlouvu i citovaný zákon o stavebním spoření a je tedy povinen vrátit celou státní podporu. Vzhledem k rozsáhlosti a rozdílnosti v požadavcích stavebních spořitelen je přehled požadovaných dokladů prokazující účelovost úvěru ze stavebního spoření (konkrétně u Stavební spořitelny České spořitelny) uveden v příloze B.

3.1.4. Zajištění úvěru

Pro případ, že by dlužník (resp. spoludlužník) nebyl schopen splácet poskytnutý úvěr ze stavebního spoření, je kromě prokázání bonity klienta a účelovosti úvěru stavební spořitelnou vyžadováno určité zajištění úvěru. Požadované zajištění závisí na ohodnocení bonity žadatele o úvěr, délce předešlého spoření a výši úvěru. Malé úvěry do určité výše jsou poskytovány i bez zajištění. Mezi základní zajišťovací instrumenty patří:

a) Ručitelské závazky

Ručitel je osoba, která se svým podpisem zaváže uhradit pohledávku stavební spořitelny vůči dlužníkovi v případě, že tuto pohledávku neuspokojí dlužník sám. Ručitel musí splnit stejné podmínky bonity jako dlužník či spoludlužník a obvykle i kritérium věku a musí doložit stejné doklady jako žadatel o úvěr. Ručitelem se může stát kdokoliv, včetně příbuzného klienta. Tímto způsobem se zajišťují spíše úvěry nižších objemů a počet ručitelů se řídí výší úvěru.

b) Zástavní právo k nemovitosti

Tento způsob zajištění úvěru bývá nejčastější a je vyžadován obvykle u vyšších úvěrů v objemech nad 500 000 Kč. Zastavovaná nemovitost může být i jiná než ta, na kterou je poskytován úvěr (tudíž zástavce se může lišit od dlužníka), měla by se nacházet na území České republiky, měla by být v dobrém technickém stavu a určena alespoň z větší části k bydlení. Také by se na danou nemovitost nemělo vázat zástavní právo ve prospěch jiné osoby či peněžního ústavu a exekuce. Pokud je nemovitost ve vlastnictví více osob, je k použití nemovitosti jako zástavy potřeba souhlasu všech spoludávatelů. Zastavovaná nemovitost by měla být také pojištěna proti živelným rizikům, přičemž dané pojištění musí být vinkulováno ve prospěch stavební spořitelny.

Zástavní právo vzniká sepsáním zástavní smlouvy k nemovitosti a jeho následným zápisem do listu vlastnictví v katastru nemovitostí. Před zápisem zástavního práva je však potřeba na nemovitost nechat vyhotovit znalecký odhad ceny, na jehož základě se stanovuje výše

úvěru, který může být na základě zajištění zástavním právem poskytnut. Obvykle stavební spořitelny akceptují maximálně 70 až 80 % odhadní ceny nemovitosti. Vyřizování zástavního práva k nemovitosti jako zajišťovacího prostředku k úvěru ze stavebního spoření je poměrně nákladné (poplatky za znalecký odhad ceny a na katastrálním úřadě) a časově náročné, což oddaluje okamžik čerpání prostředků z úvěru.

K zřízení zástavního práva stavební spořitelny obvykle vyžadují následující doklady:

- aktuální výpis z katastru nemovitostí k zastavované nemovitosti,
- znalecký posudek nebo odhad hodnoty zastavované nemovitosti,
- pojistná smlouva na zastavovanou nemovitost, případně její návrh,
- další dokumenty a podklady (např. snímek objektu, katastrální mapy či geometrického plánu; nabývací titul zástavce – kupní, darovací, restituční smlouva, rozhodnutí o dědictví apod.).

c) Zástavní právo k pohledávce – vinkulace vkladu

Zajištění úvěru ze stavebního spoření vkladem probíhá tak, že majitel vkladu sepíše se stavební spořitelnou smlouvu o zástavním právu k pohledávce a na základě žádosti stavební spořitelny je vklad vinkulován v její prospěch. Žadatel o úvěr pak musí stavební spořitelně doložit potvrzení o vinkulaci vkladu od příslušného peněžního ústavu. Vklad může být vinkulován buď celý (včetně připsaných a budoucích úroků) či jen jeho část. Jako zástavu nejčastěji spořitelny akceptují termínované vklady, vkladní knížky nebo také uspořenou částku na jiném účtu stavebního spoření. Vinkulace se zruší buď splacením úvěru nebo nahrazením vkladu jinou zástavou.

d) Bankovní záruka

Bankovní záruka je písemný ručitelský závazek banky zaplatit za dlužníka pohledávku v případě, že nebude schopen uhradit své závazky vůči stavební spořitelně. Klient musí doložit příslib bankovní záruky. Jedná se o kvalitní způsob zajištění úvěru ze stavebního spoření, ale v praxi není tak běžný.

Některé stavební spořitelny vyžadují jako doplňkové zajištění úvěru ze stavebního spoření také uzavření životního pojištění dlužníka a vinkulaci tohoto pojištění v její prospěch, tzn. že v případě smrti dlužníka by stavební spořitelna měla přednostní právo na vyplacení pojistného plnění.

3.1.5. Čerpání úvěru

Po splnění všech podmínek týkající se bonity klienta, účelovosti a zajištění úvěru může být podepsána žádost o úvěr ze stavebního spoření, která je následně ze strany stavební spořitelny posouzena, a v případě jejího schválení je vypracována úvěrová smlouva, jejíž nedílnou součástí jsou Všeobecné úvěrové podmínky stavební spořitelny. Zpracování žádosti o úvěr trvá obvykle do dvou měsíců. Poskytnutím úvěru ze stavebního spoření zaniká smlouva o stavebním spoření a dochází ke změně spořicí fáze stavebního spoření na fázi úvěrovou, resp. splácení úvěru.

Úvěru může být čerpán nejdříve až po uplynutí zákonné lhůty 24 měsíců, a to ve výši rozdílu mezi cílovou částkou a zůstatkem účtu stavebního spoření. Pokud dlužník do určité lhůty nečerpá prostředky z úvěru, zaniká jeho nárok na čerpání úvěru. V případě, že dlužník nepotřebuje vyčerpat celou částku úvěru, může se její části vzdát, splátky úvěru však zůstanou stejně vysoké, neboť jsou pevně dané procentním vyjádřením k výši cílové částky.

Čerpání úvěru ze stavebního spoření může probíhat bezhotovostně dvěma způsoby:

- *jednorázově*: např. při koupi nemovitosti,
- *postupně*:
 - o *zálohově*: stavební spořitelna vyplátí jen část úvěru formou zálohy a čerpání další zálohy je možné až po prokázání účelového využití vyplacené zálohy prostřednictvím faktur či jiných dokladů,
 - o *v etapách*: využívá se v těch případech, kdy před zahájením čerpání úvěru není v plném rozsahu doložena platnost sjednaného zajištění celkové výše

úvěru (např. u novostavby); prostředky jsou uvolňovány v jednotlivých etapách podle dokládání platnosti zajištění,

- *proplácením faktur*: prostředky jsou vypláceny na základě předložení neuhrazených nebo již zaplacených faktur.

3.1.6. Splácení úvěru

Dlužník splácí úvěr ze stavebního spoření pravidelnými měsíčními anuitními splátkami. Minimální výše splátky úvěru je stanovena podle Všeobecných obchodních podmínek stavební spořitelny, a to podle sjednané varianty stavebního spoření a výše cílové částky (obvykle v rozmezí 0,5 až 0,8 % z cílové částky). Splátka je tvořena úroky a úmorem (splátkou jistiny). Poměr úroků a úmoru obsažený ve splátce se mění v závislosti na době splácení úvěrů – úroky se snižují postupně s tím, jak se snižuje dluh.

Úroková sazba z úvěru ze stavebního spoření bývá oproti jiným typům úvěrů nízká (3 až 4,9 % p.a.) a po celou dobu splatnosti úvěru se nemění. Výše úroku je již známá při podepisování smlouvy o stavebním spoření, neboť je povinně uvedena ve Všeobecných obchodních podmínkách spořitelny, a stanovuje se také v úvěrové smlouvě, při čemž rozdíl úrokové sazby z úvěru ze stavebního spoření nesmí být vyšší než o 3 celé procentní body než úroková sazba z vkladů účastníka stavebního spoření. Dle Zákona o daních z příjmů²⁵ lze od základu daně odečíst částku, která se rovná úrokům zaplaceným ve zdaňovacím období z úvěru ze stavebního spoření a použitým na financování bytových potřeb stanovených tímto zákonem (seznam je užší než v citovaném Zákoně o stavebním spoření), a to do maximální výše úhrnné částky úroků 300 000 Kč.

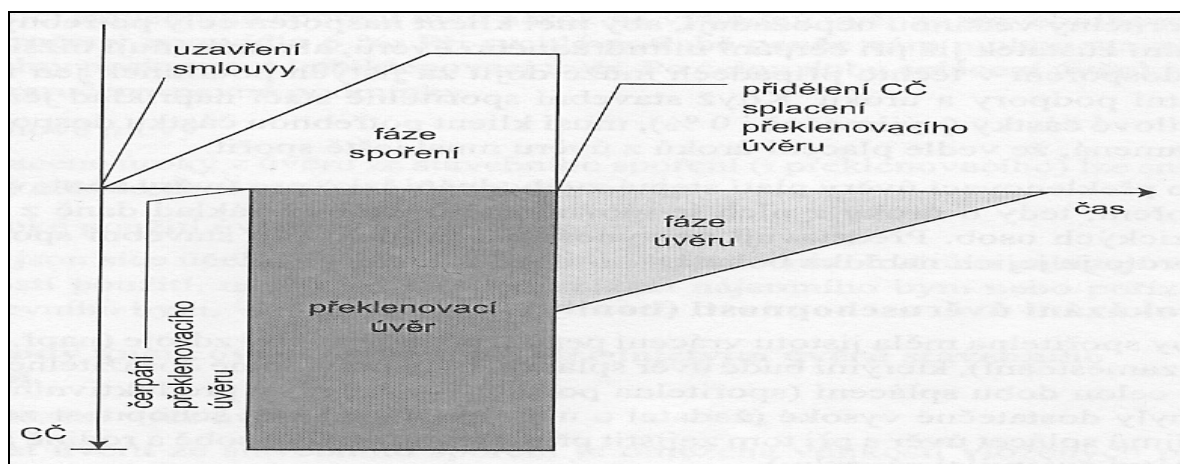
Doba splatnosti není obvykle smlouvou přesně určena a vychází z výše pravidelných splátek. Dlužník má možnost provádět i mimořádné splátky bez jakýkoliv omezení či několik splátek zaplatit na určitou dobu dopředu. Předčasné splacení úvěru jej také možné a to bez poplatku. Pokud se klient dostane se splácením do prodlení, stavební spořitelna

²⁵ Zákon č. 586/1992, o daních z příjmů, v současném platném znění. § 15 odst. 3, 4.

může úrokovou sazbu z úvěru ze stavebního spoření zvýšit o úroky z prodlení. Splátky se poukazují všemi možnými běžnými způsoby na úvěrový účet, který bývá zpoplatněn.

3.2. Překlenovací úvěr (meziúvěr)

Překlenovací úvěr byl již z větší části popsán v podkapitole 1.7.2. této diplomové práce. Překlenovací úvěr je určen pro klienty, kteří ještě nesplnili všechny podmínky pro přidělení cílové částky. Průběh takového stavebního spoření s čerpáním překlenovacího úvěru/meziúvěru a následně úvěru ze stavebního spoření je zobrazen na Obr. 8.



Obr. 8: Průběh stavebního spoření s čerpáním meziúvěru

Zdroj: SYROVÝ, P., NOVOTNÝ, M. *Osobní a rodinné finance*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2003. s. 81. ISBN 80-247-0478-1.

Klient uzavřel smlouvu o stavebním spoření a po určité době potřebuje čerpat prostředky na financování svých bytových potřeb, ale na přidělení cílové částky a poskytnutí úvěru ze stavebního spoření ještě nemá nárok. Naspořil však stavební spořitelnou stanovenou minimální část cílové částky, a tak mu byl poskytnut meziúvěr ve výši celé cílové částky. Po dobu překlenovacího úvěru klient vkládá své pravidelné vklady na účet stavebního spoření a zároveň na úvěrový účet hradí úroky z meziúvěru, při čemž nárok na získání úroků a státní podpory z vkladů trvá. Překlenovací úvěr zaniká a je splacen jednorázově ke dni přidělení cílové částky uspořenou částkou, státní podporou a poskytnutým úvěrem ze stavebního spoření.

Překlenovací úvěr je po celou dobu úročen pevně stanovenou roční úrokovou sazbou, která se stanovuje podle platných podmínek ke dni podání žádosti o meziúvěr. Měsíčně hrazené úroky zůstávají ve stejné výši, neboť nedochází ke snižování dlužné částky, i když její část tvoří vlastní vložené prostředky. Jedná se tedy o relativně „dražší“ úvěr než je řádný. Výše úrokové sazby se odvíjí od výše hodnotícího čísla, někdy od výše již naspořené částky vzhledem k cílové či od zbývajících doby do přidělení cílové částky. O úroky z meziúvěru lze také snížit základ daně z příjmů fyzických osob za stejných podmínek jako u řádného úvěru.

Stavební spořitelny neumožňují předčasně splatit úvěr z jiných zdrojů než ze zdrojů uvolněných prostřednictvím přidělení cílové částky, ale trvání překlenovacího úvěru lze zkrátit způsoby přiblížení termínu přidělení cílové částky, resp. kroky podporujícími růst hodnotícího čísla (viz podkapitola 3.1.1.). K přidělení cílové částky nesmí ale nikdy dojít dříve než po uplynutí 24 měsíců od uzavření smlouvy o stavebním spoření.

Pro získání překlenovacího úvěru je požadováno mít na účtu naspořenou určitou částku stanovenou stavební spořitelnou (ve většině případech) a splnění dalších podmínek týkajících se prokázání bonity, účelovosti a zajištění úvěru a shodných jako u úvěru ze stavebního spoření (viz podkapitoly 3.1.2. – 3.1.4.).

3.3. Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr (hypotéka) je dlouhodobý úvěr zajištěný nemovitostí, který je poskytován za účelem investice do nemovitosti. Od května 2004 lze hypoteční úvěr (tzv. americkou hypotéku) použít i na jiný účel než na investice do bydlení, podmínka zajištění úvěru zástavním právem k nemovitosti však stále platí. Zákon o dluhopisech²⁶, který nabyl účinnosti v den vstupu České republiky do EU, tedy 1. 5. 2004, definuje hypoteční úvěr následovně: „Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva.“

²⁶ Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů. § 28 odst. 3.

Hypoteční úvěry v České republice poskytují banky, které v rámci své licence můžou emitovat hypoteční zástavní listy. Hypoteční zástavní listy jsou zvláštní druh dluhopisů, z jejichž prodeje banky získávají zdroje na poskytování hypotečních úvěrů. Jejich zákonná úprava je zakotvena v citovaném Zákoně o dluhopisech²⁷ a v Zákoně č. 591/1992 Sb., o cenných papírech, ve znění pozdějších předpisů. Jmenovitá hodnota a poměrný výnos hypotečních zástavních listů jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů, které nesmí převýšit 70 % zástavní hodnoty zastavených nemovitostí zajišťujících tyto pohledávky. Vedle tohoto tzv. řádného krytí může emitent hypotečních zástavních listů použít též tzv. náhradní krytí (pouze do výše 10 % jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů) vysoce likvidními a bonitními prostředky, jako jsou např. hotovost, státní dluhopisy, vklady u ČNB a dalšími cennými papíry, jež zákon přesně vyjmenovává. Zákon dále stanoví, že emitent nesmí majetkové hodnoty sloužící ke krytí závazků z hypotečních zástavních listů zastavit nebo jinak použít jako zajištění.

V současné době jsou poskytovány dva základní typy hypotečních úvěrů:

- *účelové*, které lze využít jen na předem definované účely, resp. na investice na bydlení, a mohou být poskytnuty až ve výši více než 70 % ceny zastavené nemovitosti (výjimečně i nad 100 %), pokud je zajištěno náhradní krytí hypotečních zástavních listů;
- *neúčelové* (tzv. *americké hypotéky*), prostřednictvím nichž mohou klienti financovat cokoliv, i movité věci (automobil, studium dětí atd.), nejsou však poskytovány v takové výši jako účelové úvěry a úroková sazba bývá vyšší.

Hypoteční úvěr je určen fyzickým osobám starším 18-ti let s trvalým na území České republiky, občanům ČR nebo držitelům průkazu o povolení pobytu člena státu Evropských společenství. O úvěr mohou žádat celkem až čtyři žadatelé, kteří společně žijí maximálně ve dvou domácnostech. Pokud manželé mají společné jmění manželů, musí žádat o hypoteční úvěr společně. Hypoteční úvěr může být poskytován i právnickým osobám, obcím a městům.

²⁷ Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů. § 28 - §33.

Poskytování a splácení hypotečních úvěrů má svá pravidla, formulovaná jako úvěrové postupy. Organizace úvěrových postupů při poskytování a splácení hypotečních úvěrů se skládá ze tří základních fází²⁸:

- *přípravné*, v rámci které podává klient žádost o poskytnutí úvěru včetně příslušných dokladů,
- *schvalovací*, v které banka prověřuje žádost o hypoteční úvěr, a v případě jejího schválení vypracovává smlouvu úvěrovou a zástavní,
- *realizační*, v které se podepisují všechny vypracované smlouvy, provádí se vklad do katastru nemovitostí a dochází k čerpání a splácení hypotečního úvěru.

Žádost o hypoteční úvěr obsahuje obvykle:

- osobní údaje o žadateli/spolužadatelích,
- výši pravidelných měsíčních příjmů a výdajů žadatele/spolužadatele,
- výši a účel hypotečního úvěru, dále dobu a formu čerpání a splácení úvěru,
- údaje o úvěrované a zastavované nemovitosti,
- případně další údaje, které požaduje konkrétní banka.

Před podáním žádosti o hypoteční úvěr musí klient splnit tři základní podmínky – prokázat schopnost splácet úvěr (bonitu), doložit účelovost úvěru a poskytnout zajištění úvěru. Seznam dokladů, které jsou potřeba k žádosti o hypoteční úvěr (konkrétně u Raiffeisenbank), se nachází v příloze C této diplomové práce. Zmíněné podmínky jsou obdobné jako u žádosti o úvěr ze stavebního spoření, proto se jejich následující výklad soustřeďuje jen na specifičnosti týkající se hypotečního úvěru.

3.3.1. Bonita klienta

Banka při rozhodování o poskytnutí hypotečního úvěru, případně o jeho výši, v první řadě zkoumá, zda je žadatel schopen plnit své závazky. Výše čistých příjmů klienta by měla být

²⁸ SŮVOVÁ, H., aj. *Specializované bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, 1997. s. 175. ISBN 80-902243-2-6.

dostačující k splácení hypotečního úvěru a dalších existujících závazků, na obživu rodiny (porovnává se s životním minimem rodiny) a také ke krytí určité rezervy, kterou banky obvykle stanovují procentem z měsíční splátky či z životního minima. Způsob výpočtu bonity klienta je uveden v podkapitole 3.1.2. Klient by měl mít pracovní smlouvu na dobu neurčitou, čímž banku ujišťuje, že jeho příjem je trvalý, a neměl by být ve zkušební době ani ve výpovědní lhůtě. Pokud jeho příjmy nedosáhnou požadavku banky, může s klientem žádat o hypoteční úvěr spolužadatel, který musí doložit stejné podklady jako žadatel. Kromě příjmů a výdajů hledí také banka na věk žadatele, jeho vzdělání, obor zaměstnání a místo bydliště (v případě ztráty zaměstnání v malém městě je obtížnější najít práci než ve velkém). Banka také zkoumá důvěryhodnost klienta, tzn. že si prověřuje, jaké úvěry má či v minulosti splácel, a posuzuje jeho spolehlivost, důslednost a pravidelnost plnění jeho závazků.

3.3.2. Účelovost úvěru

Hypoteční úvěr lze využít na následující účely²⁹:

- na koupi nemovitosti, stavebního pozemku,
- na výstavbu nemovitosti,
- na rekonstrukci, modernizaci či opravy nemovitosti,
- na splácení úvěru či půjčky použité na investice do nemovitosti,
- případně na získání vlastnického podílu na nemovitosti (např. vypořádání společného jmění manželů, vypořádání dědictví atd.).

3.3.3. Zajištění úvěru³⁰

Hypoteční úvěry jsou dle citovaného Zákona o dluhopisech vždy zajištěny zástavním právem k nemovitosti. Zastavovaná nemovitost se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský

²⁹ *Typy hypoték* [online]. [cit. 2009-05-12]. Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/typy-uveru/>>

³⁰ Volně citováno z: *Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.*

hospodářský prostor (*pozn.: před 1. 5. 2004 pouze nemovitost na území ČR*). K zajištění se používají buď nemovitosti úvěrované, i rozestavěné, nebo jiné, které jsou zapsané v katastru nemovitosti. Nemovitost musí být v zástavě celá (např. polovina domu není bankou akceptovatelná). Na zastavované nemovitosti nesmí váznout jiné zástavní právo třetí osoby, až na výjimky uvedené výše citovaným zákonem. Zastavovanou nemovitost je klient povinen nechat pojistit proti živelním rizikům a provést vinkulaci pojistného plnění ve prospěch banky.

Hodnota zastavované nemovitosti se oceňuje cenou tržní obvyklou, kterou určuje oprávněný znalec, a měla by být dle citovaného Zákona o dluhopisech vyšší než je výše hypotečního úvěru, který může být poskytnut maximálně do výše 70% zastavované hodnoty. V současné době některé banky však nabízejí banky i hypoteční úvěry nad tuto stanovenou hranici.

Banka je oprávněna požadovat po klientovi jako doplňkové zajištění hypotečního úvěru životní nebo úvěrové pojištění, které musí být též vinkulováno v její prospěch.

3.3.4. Čerpání úvěru

V okamžiku, kdy žadatel o hypoteční úvěr doloží všechny potřebné doklady, může podat žádost o hypoteční úvěr, kterou banka následně prozkoumá. Pokud banka uzná žadatele za bonitního klienta a nemovitost jako vhodnou zástavu, vypracuje úvěrovou smlouvu (většinou za poplatek) obsahující podmínky čerpání a splácení hypotečního úvěru.

O výši hypotečního úvěru se banka rozhoduje na základě ceny zástavy, výše příjmů klienta a výše potřebných zdrojů na plánovanou investici do nemovitosti.

K čerpání hypotečního úvěru může dojít až tehdy, kdy klient bance předloží potvrzení o vkladu zástavního práva banky k nemovitosti do katastru nemovitostí, výjimečně lze čerpat úvěr nebo jeho část jen při předložení návrhu na zápis o vkladu zástavního práva.

Čerpání je zásadně bezhotovostní (na účet prodávajícího dle kupní smlouvy nebo na účet dodavatele na základě předložených faktur atd.) a probíhá ve dvou formách:

- *jednorázově*: je vhodné v případech koupě nemovitosti, refinancování jiných úvěrů určených na investice do nemovitosti, získání vlastnického podílu či při čerpání neúčelového úvěru; čerpání musí být provedeno do určitého termínu od data schválení úvěru (stanovuje banka),
- *postupně*: při výstavbě nové nemovitosti nebo opravě, rekonstrukci či modernizaci nemovitosti již existující; ve smlouvě jsou stanoveny termíny čerpání a lhůta pro dočerpání celé částky poskytnutého úvěru.

3.3.5. Splácení úvěru

Splatnost je u hypotečních úvěrů dlouhá a pohybuje se v rozmezí od 5 do 45 let. To vyplývá z toho, že je úvěr kryt nemovitostí, která má dlouhou dobu životnosti a dlouhodobě trvalou hodnotu. Čím delší je doba splatnosti hypotečního úvěru, tím nižší jsou jeho pravidelné měsíční splátky a tím vyšší jsou celkové zaplacené úroky. Pokud doba splácení zasahuje do důchodového věku dlužníka, bankou je vyžadováno přistoupení mladšího spoludlužníka k žádosti o úvěr.

Splácení probíhá dohodnutým způsobem uvedeným v úvěrové smlouvě. Podobně jako u čerpání hypotečního úvěru lze splácet úvěr jednorázově či postupně. U jednorázového splacení je dohodnut termín, ke kterému dlužník splatí celý úvěr včetně úroků. Tento způsob se vyplatí spíše při krátké době splatnosti úvěru. Postupné splácení probíhá formou pravidelných splátek.

Banky nabízejí klientům obvykle tři základní možné způsoby pravidelného splácení³¹:

- *Degresivní splácení*: splátka postupem času klesá. Nejvyšší splátka je na počátku období splatnosti hypotečního úvěru nejnižší na jeho konci. Je to dáno tím, že úmor

³¹ Volně citováno z: BARDOVÁ, D., OPLTOVÁ, R., PAVELKA, F. *Jak správně na hypotéky*. 1. vyd. Praha: Consultinvest, 1997. s. 106. ISBN 80-901486-5-4.

(tj. splátka jistiny – dlužné částky) se po celou dobu nemění a úrok, v důsledku poklesu jistiny o splátky úmoru, neustále klesá.

- *Konstantní (anuitní) splácení:* výše splátky je po celou dobu stejná, mění se pouze podíl úmoru a úroku ve splátce (úmor roste a úrok klesá).
- *Progresivní splácení:* splátka postupně klesá; nejnižší je na počátku a nejvyšší na konci doby splatnosti hypotečního úvěru.

Z hlediska banky je nejvýhodnější progresivní způsob splácení, neboť jí přináší nejvyšší zisky v podobě celkových úroků. Pro klienta jsou příznivější degresivní splátky, protože celkově zaplatí nejméně na úrocích, musí ale počítat s vyššími výdaji na počátku splácení. Nejběžnější způsobem bývá anuitní splácení, které pro klienta představuje trvalou a relativně stabilní položku rodinného rozpočtu.

Úroková sazba u hypotečních úvěrů neplatí po celou dobu splácení úvěru. Sjednává se na určité, pevně stanovené období, na tzv. dobu fixace (nejčastěji bývá 5 let). Po uplynutí této doby banka stanovuje novou úrokovou sazbu, a to nejen podle aktuálního vývoje na finančním trhu, ale dle parametrů hypotečního úvěru, např. dle doby splatnosti, délky fixace úrokové sazby, hodnoty zástavy, bonity žadatelů či počtu spolužadatelů. Se změnou úrokové sazby zároveň dochází ke změně výše pravidelných splátek. Úroky z hypotečního úvěru spolu s poplatky souvisejícími s poskytnutím a vedením úvěrového účtu představují pro klienta náklad a tvoří tzv. cenu úvěru. Úroky z hypotečních úvěrů, stejně tak jako z úvěrů ze stavebního spoření, lze odečíst od základu daně z příjmů fyzických osob (viz podkapitola 3.1.6.)

Klient má možnost částečně či v plné výši splatit hypoteční úvěr vždy po uplynutí doby, po kterou je úroková sazba fixována, a to bez zaúčtované sankce ze strany banky. Pokud tak učiní v průběhu této doby, banka si účtuje poplatek obvykle ve výši určitého procenta z této mimořádné splátky v závislosti na čase zbývajícím do konce fixní doby.

3.3.6. Státní podpora hypotečních úvěrů³²

Hypoteční úvěrování na bydlení je v České republice podporováno prostřednictvím poskytování příspěvku k úrokům z hypotečního úvěru a zvýhodněných úvěrů od Státního fondu rozvoje bydlení. Podporu hypotečního úvěrování na bydlení upravuje Nařízení vlády č. 249/2002 Sb. a č. 33/2004 Sb.

Výše úrokové dotace se každoročně stanovuje na základě průměrné úrokové sazby z poskytnutých hypotečních úvěrů s nárokem na podporu z předchozího roku. V roce 2008 dosáhly průměrné úrokové sazby úrovně 5,6 % a tak lze v roce 2009 získat dotaci 1 % z úroků. O dotaci se žádá přímo v bance.

Na státní dotaci mají nárok žadatelé, kteří v daném roce nedovršili věku 36 let (stejná podmínka platí i pro manžela/ku, pokud byli spolužadatelem o úvěr a žádají o podporu společně). Podporu získají nejen noví žadatelé o úvěr, ale také ti klienti, kteří žádali o podporu již dříve a kterým končí doba fixace. Žadatelé (případně také manžel/ka) nesmí vlastnit byt, rodinný dům či bytový dům. Pořizovaná nemovitost musí být min. 2 roky stará a nacházet se na území ČR. Dotace se vztahuje pouze k hypotečnímu úvěru nebo jeho části, která nepřekročí částku 800 tis. Kč u bytu a 1,5 mil. Kč v případě rodinného domu. Příspěvky jsou poskytovány pouze po dobu maximálně 10 let.

3.4. Vzájemná komparace úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru

Na základě získaných znalostí o parametrech a podmínkách získání úvěrů ze stavebního spoření a hypotečních úvěrů se v následujícím textu zabývám jejich vzájemnou komparací. Jednotlivé úvěrové produkty jsou porovnávány z hlediska jejich výhod a nevýhod, jejichž shrnutí se nachází v závěru kapitoly.

³² Volná citace z: *Podpora hypoték* [online]. [cit. 2009-05-12].

Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/podpory/>>

3.4.1. Výhody stavebního spoření ve srovnání s hypotečními úvěry

Stavební spoření je speciální bankovní produkt, který umožňuje účastníkovi stavebního spoření v budoucnu čerpat úvěr ze stavebního spoření za výhodných podmínek, resp. s nízkou úrokovou sazbou, která za současných podmínek je stále ještě nižší než průměrná úroková sazba nabízená hypotečními bankami. Roční úrokové sazby úvěrů ze stavebního spoření se v současné době pohybují již od 3 % do maximální výše 4,7 %. Stavební spořitelny konkurují bankám nabízejícím hypoteční úvěry kromě výší také fixací úrokové sazby. Podmínky týkající se splácení, resp. výše úrokové sazby, jsou již známy při podepisování smlouvy o stavebním spoření a během doby splácení úvěru jsou bez ohledu na vývoj na finančním trhu neměnné. Z garance výše úrokové sazby pak vyplývá také stabilní výše splátek po celou dobu splácení. Protože se úvěr ze stavebního spoření splácí formou pravidelných anuitních splátek, postupně výše hrazených úroků klesá. U hypotečních úvěrů je úroková sazba pevná jen po dobu fixace a je tím větší, čím delší je doba fixace.

Doba splatnosti bývá obvykle delší než u úvěrů ze stavebního spoření, což představuje pro klienta zadlužení na delší časový horizont a zvyšuje úroky z hypotečního úvěru, které za celou dobu klient zaplatí.

Oproti hypotečním úvěrům lze u úvěru ze stavebního spoření použít i jinou formu zajištění nežli zástavní právo k nemovitosti, jako např. ručení, vinkulace vkladu či bankovní záruku, u úvěrů do určité výše není nutné sjednávat vůbec žádné zajištění. Hypoteční úvěr musí být vždy zajištěn zástavou nemovitostí, což může oddálit okamžik čerpání úvěru, neboť vklad do katastru nemovitostí může trvat až několik měsíců; kromě toho musí klient hradit poplatky katastrálnímu úřadu. Také účelové využití úvěru ze stavebního spoření je širší než u hypotečních úvěrů.

Jak u stavebního spoření, tak u hypotečního úvěru je poskytována podpora ze strany státu. Daňové zvýhodnění v podobě možnosti odečtu úroků z úvěrů na bydlení od základu daně z příjmu fyzických osob až do výše 300 tis. Kč ročně je u obou typech stejné³³. U

³³ Zákon č. 586/1992, o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. § 15 odst. 3.

stavebního spoření je státní podpora poskytována ve fázi spoření až do výše 3tis. Kč ročně, bez ohledu na věk klienta a vývoj průměrných úrokových měr z úvěrů (*pozn.: v loňském roce byla podpora nulová*), jak je podmíněno u hypotečních úvěrů. U stavebního spoření jsou navíc osvobozeny od daně z příjmů úroky z vkladů³⁴.

Zpracování žádosti o úvěr není u stavebních spořitelen zpoplatněno, na rozdíl od bank poskytujících hypoteční úvěry. Stavební spořitelny také neúčtují poplatky za mimořádné splátky během doby splacení ani za předčasné splacení úvěru. U hypotečních bank lze splácet pouze pravidelnými splátkami; splatit celý úvěr či jeho část bez sankce je možné pouze po uplynutí doby fixace, kdy je určována nová úroková sazba. Také vedení úvěrového účtu je u stavebních spořitelen levnější (přibližně 250 až 300 Kč ročně) než v případě hypotečního úvěru (až 1800 Kč ročně).

Obecně platí, že úvěry ze stavebního spoření jsou dostupnější široké vrstvě lidí i s průměrnými až podprůměrnými příjmy a stavební spoření pro ně představuje jediný možný způsob financování svých bytových potřeb. Pokud klient alespoň pravidelně spoří a splní další podmínky pro přidělení cílové částky, má velikou šanci získat úvěr ze stavebního spoření. Každý klient má ze zákona³⁵ nárok na řádný úvěr. Mnoho z nich také využívá úvěr ze stavebního spoření, protože je poskytován i na nižší částky; hypoteční úvěry jsou nabízeny až od vyššího objemu (většinou od 300 tis. Kč) a pouze za podmínky zajištění zástavou nemovitosti.

3.4.2. Výhody hypotečních úvěrů ve srovnání s úvěry ze stavebního spoření

Předností u hypotečních úvěrů je bezpochyby jejich rychlé získání, přesněji řečeno, lze o ně požádat kdykoliv, pokud má klient odpovídající zástavu v podobě nemovitosti. O úvěr ze stavebního spoření může klient požádat nejdříve až po uplynutí zákonné lhůty 24 měsíců. Navíc pro získání řádného úvěru ze stavebního spoření musí účastník stavebního spoření splnit ještě další podmínky stanovené stavební spořitelnou, a to naspoření vlastních

³⁴ Zákon č. 586/1992, o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. § 4 odst. 1 písm. s).

³⁵ Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů. § 5 odst. 2.

peněžních prostředků v určité výši vzhledem k cílové částce a dosažení určité hodnoty hodnotícího čísla, což může trvat poměrně dlouho. Stavební spořitelny sice nabízejí možnost čerpat úvěr, tzv. překlenovací úvěr (meziúvěr) ještě před splněním daných podmínek, jedná se však o relativně dražší úvěr díky vyšší úrokové sazbě dané aktuální situací na finančním trhu a také díky tomu, že klient po celou dobu hraď úroky z celé cílové částky, i když její část je již tvořena z vlastních vložených prostředků. Z výše uvedeného vyplývá, že poskytnutí jakéhokoliv typu úvěru v rámci stavebního spoření není možné bez vložení vlastních peněžních prostředků, což u hypotečních úvěrů není podmíněno.

Hypoteční úvěry jsou poskytovány na delší dobu splatnosti než v případě stavebního spoření, což umožňuje klientovi rozložit si splátky na delší časový horizont a tím snížit jejich výši. Klient má také možnost vybrat si způsob splácení hypotečního úvěru, nejen formu anuitních splátek jako u úvěru ze stavebního spoření, ale také degresivní či progresivní splácení.

Hypoteční úvěry jsou poskytovány ve vyšších objemech v porovnání s hypotečními úvěry (díky existenci zástavního práva k nemovitosti, které snižuje riziko ztráty bank). Hypoteční úvěr lze také ve výjimečných případech čerpat dříve než po zápisu zástavního práva do katastru nemovitostí, a to při předložení návrhu na zápis o vkladu zástavního práva. Přístupné je též bezúčelové čerpání hypotečního úvěru na cokoli – tzv. americká hypotéka.

Vzhledem k vysokému počtu bank nabízejících stavební spoření nabídka hypotečních úvěrů je pestřejší a klient má možnost z širokého výběru najít pro sebe ten nejvhodnější hypoteční úvěr.

4. Případová studie³⁶

Rodiče Novákovi mají dceru Kristýnu, která momentálně studuje třetím rokem střední školu a po maturitní zkoušce v roce 2010 plánuje studium na Hospodářské fakultě Technické univerzity v Liberci. Aby rodiče svoji dceru do budoucnosti finančně zaopatřili, rozhodnou se, že dceři začnou pravidelně spořit, aby po absolvování vysoké školy měla k dispozici určitý finanční obnos, který ji z části ulehčí „start do nového života“.

Po zvážení všech výhod a nevýhod jednotlivých spořicích nástrojů, které trh nabízí, se nakonec rozhodli zvolit stavební spoření. Vedly je k tomu příznivé podmínky stavebního spoření v podobě poskytování státní podpory, úročení vkladů fixní úrokovou sazbou po celou dobu spoření a možnost případného čerpání úvěru za výhodnou úrokovou sazbu, která je nižší než u jiných typů úvěrů.

Kristýna už je plnoletá, a tak smlouvu o stavebním spoření mohla uzavřít osobně bez nutnosti podpisu jejího zákonného zástupce. Z pěti stavebních spořitelen, které momentálně v České republice působí, rodiče vybrali Českomoravskou stavební spořitelnu, a.s., která nabízí stavební spoření pod známým názvem „Liška“.

Českomoravská stavební spořitelna, a.s. byla založena 26. června 1993 a svou obchodní činnost zahájila 8. září 1993 jako druhá v pořadí mezi stavebními spořitelnami začínajícími podnikat na českém trhu po přijetí zákona o stavebním spoření. Její sídlo se nachází v Praze. Zakladatelé a akcionáři společnosti jsou Československá obchodní banka, a.s., Praha (ČSOB) a Bausparkasse Schwäbisch Hall, AG, Schwäbisch Hall (BSH).

Jmenovaná spořitelna nabízí tři tarify stavebního spoření, které mají následující parametry:

Tarif INVEST – standardní a rychlá varianta

- úroková sazba z vkladů: 2 % p.a.,
- úroková sazba z úvěru: 4,8 % p.a.,
- min. výše cílové částky: 40 000 Kč,

³⁶ Zpracováno na základě informací z: HLAVA, P. *Stavební spoření - instruktážní sešit Českomoravské stavební spořitelny, a.s.* Aktualizované vyd., březen 2007. 86 s. a Českomoravská stavební spořitelna [online]. [cit. 2009-05-14]. Dostupné z WWW: <<http://www.cmss.cz>>

- min. měsíční vklad: 0,5 % cílové částky,
- min. procento naspoření: 40 % cílové částky,
- min. splátka úvěru:
 - o 0,6 % cílové částky u standardní varianty,
 - o 0,8 % cílové částky u rychlé varianty,
- hodnotící číselný faktor:
 - o 48 u standardní varianty,
 - o 70 u rychlé varianty,
- přibližná doba splácení:
 - o 10 let u standardní varianty,
 - o 7 let u rychlé varianty;
- tato forma je vhodná pro klienty, kteří chtějí výhodně zhodnotit své úspory a později případně využít široké nabídky k překlenovacích úvěrů k rekonstrukci či modernizaci svého bydlení.

Tarif PERSPEKTIV – dlouhodobá varianta

- úroková sazba z vkladů: 2 % p.a.,
- úroková sazba z úvěru: 4,8 % p.a.,
- min. výše cílové částky: 150 000 Kč,
- min. měsíční vklad: 0,3 %,
- min. procento naspoření: 35 % cílové částky,
- min. splátka úvěru: 0,53 %
- hodnotící číselný faktor: 33,
- přibližná doba splácení: 14 let;
- toto spoření je vhodné pro klienty, kteří chtějí v budoucnu čerpat úvěr a zajistit si výhodnou úrokovou sazbu.

Tarif ATRAKTIV – standardní a rychlá varianta

- úroková sazba z vkladů: 1 % p.a.,
- úroková sazba z úvěru: 3,7 % p.a.,
- min. výše cílové částky: 40 000 Kč,
- min. měsíční vklad: 0,5 % cílové částky,

- min. procento naspořeni: 38 % cílové částky,
- min. splátka úvěru:
 - o 0,6 % cílové částky u standardní varianty,
 - o 0,8 % cílové částky u rychlé varianty,
- hodnotící číselný faktor:
 - o 48 u standardní varianty,
 - o 70 u rychlé varianty,
- přibližná doba splácení:
 - o 10 let u standardní varianty,
 - o 7let u standardní varianty;
- tarif je vhodný pro klienty, kteří chtějí výhodně zhodnotit své úspory, zároveň si chtějí pořídit vlastní bydlení a potřebují překlenovací úvěr s co nejmenším měsíčním zatížením a minimálními požadavky na bonitu.

Výše hodnotící čísla pro přidělení cílové částky: 64.

Poplatky: - úhrada za uzavření smlouvy: 1% cílové částky,
 - roční poplatek za vedení účtu: 290 Kč.

Protože rodiče chtějí stavební spoření využít zejména pro účely spoření, zvolili **standardní variantu tarifu INVEST**. Zároveň si přejí čerpat maximální státní podporu, tj. 3 000 Kč ročně, což odpovídá ročně uspořené částce 20 000 Kč (státní podpora je poskytována ve výši 15 % ročně uspořené částky, max. však ve výši 3 tis. Kč). Na účet stavebního spoření budou pravidelně každý měsíc vkládat zaokrouhlenou částku **1 700 Kč**, tzn. že celkem za rok vloží 20 400 Kč, tedy více než je potřebné k získání maximální státní podpory, ale je třeba počítat s tím, že stavební spořitelna si z účtu strhne úhradu za uzavření smlouvy o stavebním spoření a roční poplatky za vedení účtu.

Cílová částka byla stanovena na **340 000 Kč**, tudíž podmínka minimálního měsíčního vkladu ve výši 0,5 % cílové částky byla splněna. Stavební spořitelna si bude účtovat úhradu za uzavření smlouvy o stavebním spoření ve výši 1 % cílové částky, tj. **3 400 Kč**, kterou zaúčtovala k tíži účtu ihned po uzavření smlouvy. Smlouva byla uzavřena 14. 5. 2009 a tento den je považován jako počátek spořicí fáze stavebního spoření.

Průběh stavebního spoření ve fázi spoření je zachycen v Tab. 8.

Tab. 8: Průběh stavebního spoření

Datum	Pohyb na účtu (Kč)	Zůstatek účtu (Kč)	HČ	Událost
14. 5. 09	- 3 400,00	- 3 400,00		Úhrada za uzavření smlouvy
14. 5. 09	- 290,00	- 3 690,00		Úhrada za vedení účtu
14. 5. 09	1 700,00	- 1 990,00		Pravidelná úložka
1. 6. 09	1 700,00	- 290,00		Pravidelná úložka
1. 7. 09	1 700,00	1 410,00		Pravidelná úložka
1. 8. 09	1 700,00	3 110,00	0,017	Pravidelná úložka
1. 9. 09	1 700,00	4 810,00	0,053	Pravidelná úložka
1. 10. 09	1 700,00	6 510,00	0,110	Pravidelná úložka
1. 11. 09	1 700,00	8 210,00	0,186	Pravidelná úložka
1. 12. 09	1 700,00	9 910,00	0,283	Pravidelná úložka
31. 12. 09	56,00	9 966,00	0,395	Připsání úroku
1. 1. 10	- 290,00	9 676,00	0,400	Úhrada za vedení účtu
1. 1. 10	1 700,00	11 376,00	0,400	Pravidelná úložka
1. 2. 10	1 700,00	13 076,00	0,533	Pravidelná úložka
1. 3. 10	1 700,00	14 776,00	0,687	Pravidelná úložka
1. 4. 10	1 700,00	16 476,00	0,860	Pravidelná úložka
21. 4. 10	1 494,00	17 970,00	0,990	Připsání státní podpory
1. 5. 10	1 700,00	19 670,00	1,060	Pravidelná úložka
1. 6. 10	1 700,00	21 370,00	1,292	Pravidelná úložka
1. 7. 10	1 700,00	23 070,00	1,543	Pravidelná úložka
1. 8. 10	1 700,00	24 770,00	1,815	Pravidelná úložka
1. 9. 10	1 700,00	26 470,00	2,106	Pravidelná úložka
1. 10. 10	1 700,00	28 170,00	2,418	Pravidelná úložka
1. 11. 10	1 700,00	29 870,00	2,749	Pravidelná úložka
1. 12. 10	1 700,00	31 570,00	3,100	Pravidelná úložka
31. 12. 10	434,10	32004,10	3,460	Připsání úroku
1. 1. 11	- 290,00	31 714,10	3,472	Úhrada za vedení účtu
21. 4. 11	3 000,00	41 514,10	5,013	Připsaná státní podpora
1. 12. 11	20 400,00	55 114,10	9,155	Celkem pravidelné vklady
31. 12. 11	895,70	56 009,80	9,782	Připsání úroků
1. 1. 12	- 290,00	55 719,00	9,804	Úhrada za vedení účtu
21. 4. 12	3 000,00	65 519,80	12,381	Připsání státní podpory
1. 12. 12	20 400,00	79 119,80	18,594	Celkem pravidelné vklady
31. 12. 12	1 375,80	80 495,60	19,494	Připsání úroků
1. 1. 13	- 290,00	80 205,60	19,525	Úhrada za vedení účtu
21. 4. 13	3 000,00	90 005,60	23,159	Připsaná státní podpora
1. 12. 13	20 400,00	103 605,60	31,484	Celkem pravidelné vklady
31. 12. 13	1 865,5	105 471,10	32,662	Připsání úroků
1. 1. 14	- 290,00	105 181,10	32,704	Úhrada za vedení účtu
21. 4. 14	3 000,00	114 981,10	37,414	Připsání státní podpory
1. 12. 14	20 400,00	128 581,10	47,893	Celkem pravidelné vklady
31. 12. 14	2 365,00	130 946,10	49,356	Připsání úroků
1. 1. 15	- 290,00	130 656,10	49,408	Úhrada za vedení účtu
21. 4. 15	3 000,00	140 456,10	57,039	Připsání státní podpory
1. 5. 15	8 500,00	142 156,10	58,277	Celkem pravidelné vklady
31. 5. 15	1 137,30	143 293,40	59,966	Připsání úroků

Zdroj: Českomoravská stavební spořitelna [online]. [cit. 2009-05-14].

Dostupné z WWW: <<http://www.cmss.cz>>. Vlastní zpracování na základě výsledků kalkulátoru.

Pro názornost je průběh spoření v roce 2009 a 2010 rozepsán do jednotlivých měsíců a v dalších letech spoření zachycuje tabulka jen souhrnné roční vklady, připisanou státní podporu, výnosy z úroků a výši hodnotícího čísla (HČ). Pravidelné úložky ve výši 1700 Kč jsou účtovány vždy k prvnímu dni měsíce, přičemž první mimořádný vklad rodiče provedli již v den založení stavebního spoření (celkem tedy za dobu spoření 72 měsíců učiní 73 vkladů). Ve stejný den také provedla stavební spořitelna zúčtování úhrady za vedení účtu stavebního spoření ve výši 290 Kč. Zaúčtování poplatku za vedení účtu v následujících letech spořitelna provádí vždy k 1. lednu příslušného roku.

Protože Kristýna ve své smlouvě o stavebním spoření podepsala Prohlášení účastníka o uplatnění nároku na státní podporu, jsou v prospěch jejího účtu připisovány zálohy státní podpory, a to vždy k 21. dubnu příslušného roku. Celková výše připsaných státních podpor za dobu spoření činí **16 494 Kč**. Po ukončení smlouvy však bude ještě připisána dodatečná státní podpora za rok 2015. Protože žádost o vyplacení záloh státní podpory žádá stavební spořitelna hromadně za všechny účastníky stavebního spoření až v poslední den kalendářního roku, není tato dodatečná státní podpora v modelovém příkladu zahrnuta.

Po celou dobu spoření jsou vklady a zálohy státní podpory úročeny pevnou úrokovou sazbou 2 % p.a. Úrokové výnosy jsou na účet připisovány k poslednímu dni kalendářního roku. Připsané úroky za dané období tvoří celkovou částku ve výši **8 129,40 Kč**. Výnosy z úroků ze stavebního spoření jsou osvobozeny od daně z příjmů fyzické osoby³⁷. Za podmínky neexistujícího osvobození by Kristýně byla z účtu stržena 15 % - ní srážková daň. Kristýně tak stavební spoření přineslo celkovou daňovou úsporu ve výši **1 219,40 Kč**.

Za dobu spoření Kristýna, resp. její rodiče, naspořila celkem **143 293,40 Kč**. Protože již uplynulo 72 měsíců od data založení stavebního spoření, vázací doba vkladů skončila a Kristýna může z účtu vybrat uspořenou částku, včetně připsaných státních podpor a úroků. Kdyby tak chtěla učinit dříve, ztratila by nárok na výplatu dosud připsané státní podpory. Získané peněžní prostředky smí Kristýna použít na jakýkoliv účel, nejen na bytové potřeby (státní podpora po uplynutí 72 měsíců již není účelově vázaná).

³⁷ Zákon č. 586/1992, o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. § 4 odst. 1 písm. s).

Pokud se Kristýna rozhodne vybrat uspořené peněžní prostředky, bude jí vyplacen celý evidovaný zůstatek na účtu ke dni 31. 5. 2015. Studentka může však pokračovat dále ve spoření a tím zhodnocovat své vklady úrokovou sazbou 2 % p.a. a čerpat státní podporu.

V průběhu dalších měsíců spoření Kristýně vznikne nárok na **přidělení cílové částky** a možnost čerpání úvěru ze stavebního spoření (řádného úvěru). Ke dni 31. 5. 2015 slečna ještě nemá nárok přidělení cílové částky, neboť nedosáhla stanovené výše hodnotícího čísla, která činí 64. Ostatní podmínky pro přidělení cílové částky však již splnila – od podepsání smlouvy o stavebním spoření uplynula zákonná doba 24 měsíců a minimální procento naspoření cílové částky, které je u tarifu INVEST 40 %, na svém účtu také má (její uspořená částka je přibližně 42 % cílové částky). Průběh dále probíhajícího spoření až do dne přidělení cílové částky zachycuje Tab. 9.

Tab. 9: Průběh spoření po uplynutí 6 let

Datum	Pohyb na účtu (Kč)	Zůstatek na účtu (Kč)	HČ	Událost
1. 6. 15	1 700,00	143 856,10	60,771	Pravidelná úložka
1. 7. 15	1 700,00	145 556,10	63,272	Pravidelná úložka
1. 8. 15	1 700,00	147 256,10	65,895	Pravidelná úložka
1. 9. 15	1 700,00	148 956,10	68,522	Pravidelná úložka
1. 10. 15	1 700,00	150 656,10	71,278	Pravidelná úložka
31. 10. 15	2 364,00	153 020,10	73,176	Připsání úroků
31. 10. 15	186 979,90	340 000,00	---	Přidělení cílové částky

Zdroj: Českomoravská stavební spořitelna [online]. [cit. 2009-05-14].

Dostupné z WWW: <<http://www.cmss.cz>>. Vlastní zpracování na základě výsledků kalkulátoru.

V tabulce je tučně zvýrazněn měsíc, v kterém účastnice stavebního spoření splnila všechny podmínky nutné pro přidělení cílové částky, neboť již dosáhla hodnotícího čísla vyššího než 64. K poslednímu dni tohoto měsíce nastává tzv. rozhodný den, který předchází tři měsíce před přidělením cílové částky. Stavební spořitelna po tomto rozhodném dni Kristýně písemně oznámí dopisem *Dotázání na přijetí cílové částky*, že přibližně za 2 až 3 měsíce jí může být přidělena cílová částka. Společně s tímto dopisem obdrží Kristýna formulář *Přijetí přidělení cílové částky* s informacemi týkajícími se dalšího postupu. Jakmile Kristýna písemně potvrdí přijetí přidělené cílové částky na tomto formuláři, dojde na základě její smlouvy o stavebním spoření v stanoveném nejbližším termínu k přidělení

cílové částky, v tomto případě k 31. 10. 2015. V momentě přidělení cílové částky zaniká smlouva o stavebním spoření a následující den začíná **úvěrová fáze stavebního spoření**.

Postup vyřizování a k tomu všechny potřebné doklady v tomto modelovém příkladě vynechávám, neboť byl již popsán v kapitole 3 této diplomové práce. Předpokládám, že Kristýna již v létě 2015 dostudovala vysokou školu a má stálé zaměstnání s trvalými příjmy, které jsou postačující ke splnění podmínky bonity klienta. Jako účel uvedla Kristýna přestavbu koupelny v rodinném domě jejích rodičů. Protože se jedná o úvěr nižšího objemu, není vyžadováno zajištění úvěru formou zástavy. Z důvodu, že klientka během spořicí fáze spořila pravidelně a dosáhla vysokého hodnotícího čísla, byla zařazena do 1. rizikové skupiny (s nejnižším stupněm rizika) a úvěr jí byl poskytnut bez ručitele.

Výše poskytnutého úvěru ze stavebního spoření je dána rozdílem mezi cílovou částkou a uspořenou částkou zahrnující jak vklady Kristýny (resp. jejích rodičů), tak státní podporu a připsané úroky. V tomto případě výše řádného úvěru činí **186 979,90 Kč**.

Dle parametrů tarifu INVEST musí být pravidelná splátka vysoká minimálně 0,6 % cílové částky. To by odpovídalo částce 2 040 Kč. Při určení měsíční splátky úvěru ze stavebního spoření se však vychází z plně čerpaného úvěru, tj. 60 % z cílové částky u tarifu INVEST. Českomoravská stavební spořitelna se proto rozhodla klientům vyjít vstříc a měsíční zatížení při splácení úvěru úměrně snížit vzhledem k výši čerpaného úvěru ze stavebního spoření. Při výpočtu minimální měsíční splátky úvěru se používá následující vzorec:

$$\text{Min. měsíční splátka} = \frac{\text{Výše úvěru}}{60\% \text{ z cílové částky}} \times 0,6\% \times \text{cílová částka} \quad (5)$$

Po úpravě dostaneme:

$$\text{Min. měsíční splátka} = \frac{\text{Výše úvěru}}{100} \quad (6)$$

V tomto modelovém příkladě pak minimální výše splátky činí 1 869,799 Kč. Pro jednoduchost příkladu je výše splátky stanovena na **1 860 Kč**. Úroková sazba z úvěru je 4,8 % p.a. Splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření je obsažen v Tab. 10.

Tab. 10: Splátkový kalendář - řádný úvěr

Datum	Měsíční splátka (Kč)	Roční splátka (Kč)	Úroky (Kč)	Úmor (Kč)	Zůstatek*
31. 10. 15					186 979,90
31. 12. 15	1 860,00	1 860,00	1 488,70	371,30	186 608,60
31. 12. 16	1 860,00	22 320,00	8 292,20	14 027,80	**169 870,80
31. 12. 17	1 860,00	22 320,00	7 588,60	14 731,40	155 429,40
31. 12. 18	1 860,00	22 320,00	6 895,40	15 424,60	140 294,80
31. 12. 19	1 860,00	22 320,00	6 169,00	16 151,00	124 433,80
31. 12. 20	1 860,00	22 320,00	5 407,40	16 912,60	107 811,20
31. 12. 21	1 860,00	22 320,00	4 609,80	17 710,20	90 391,00
31. 12. 22	1 860,00	22 320,00	3 773,60	18 546,40	72 134,60
31. 12. 23	1 860,00	22 320,00	2 897,30	19 422,70	53 001,90
31. 12. 24	1 860,00	22 320,00	1 978,70	20 341,30	32 950,60
31. 12. 25	1 860,00	22 320,00	1 016,40	21 303,60	11 937,00
30. 06. 26	1 860,00	11 160,00	136,90	11 023,10	1 203,90
01. 07. 26	***1 203,90	1 203,90	0,00	1203,90	0,00

Zdroj: Českomoravská stavební spořitelna [online]. [cit. 2009-05-14].

Dostupné z WWW: <<http://www.cmss.cz>>. Vlastní zpracování na základě výsledků kalkulatoru.

* Zůstatek nesplaceného úvěru je (kromě zůstatku 31. 12. 2015) navýšen o úhradu za vedení úvěrového účtu 290 Kč, která se zaúčtovává vždy k prvnímu dni příslušného kalendářního dne.

** Zůstatek úvěru je o 3 000 Kč nižší, neboť dne 21 .4. 2016 byla na účet v plné, maximální výši připsána dodatečná státní podpora za předchozí rok.

*** Mimořádná poslední splátka.

K čerpání úvěru ve výši 186 979,90 Kč došlo k 31. 10. 2015. Po celou dobu splatnosti **128 měsíců** (10,67 let) bude úvěr splácen pravidelnými měsíčními anuitními splátkami ve výši 1 860 Kč vždy k prvnímu dni příslušného měsíce, při čemž první splátka proběhne 1. 12. 2015. Úvěr bude splacen k 1. 7. 2026 a celkově klientka zaplatí na úrocích **50 254,40 Kč**. Existuje tu však také možnost vkládat kdykoliv bez sankcí na úvěrový účet mimořádné vklady a tím urychlit splácení úvěru a snížit úroky z úvěru. Za předčasné splacení úvěru stavební spořitelna také neúčtuje poplatek, ale je třeba tuto skutečnost písemně oznámit spořitelně nejméně jeden měsíc předem.

Výše uvedený modelový příklad popisuje klasický průběh stavebního spoření, tzn. že nejdříve probíhá spořicí fáze, na kterou navazuje po splnění všech podmínek pro přidělení cílové částky fáze úvěrová. Na závěr této případové studie bych ještě ráda uvedla jednu možnost průběhu stavebního spoření – **stavební spoření s využitím překlenovacího úvěru**. Při řešení tohoto případu využiji stejné zadání předchozího modelového příkladu, tudíž průběh stavebního spoření ve fázi spoření bude totožný s průběhem uvedeným v Tab. 8. Rodina Novákových by ráda s přestavbou koupelny začala již v měsíci červen a k tomu chce využít úvěr ze stavebního spoření, které má založené jejich dcera Kristýna. Ačkoliv má dcera na svém účtu stavebního spoření našetřeno poměrně vysokou částku a dosáhla vysokého hodnotícího čísla, stále ještě nesplňuje podmínky pro přidělení cílové částky a čerpání řádného úvěru. Rodina se tedy rozhodla pro možnost čerpání překlenovacího úvěru.

Tab. 11: Typy překlenovacích úvěrů (Českomoravská stavební spořitelna)

Typ překlenovacího úvěru	Doba do splatnosti překlenovacího úvěru (přidělením CČ)	Úroková sazba překlenovacího úvěru v % ročně	Úhrada za zpracování [% překlenovacího úvěru]	Smlouva v tarifu	Minimální naspoření na vkladovém účtu
Kredit Standard	12 měs. a méně	4,0	0	Klasik / Invest / Atraktiv	40% / 40% / 38% CČ
	nad 12 měs.	4,3			
Kredit 90	36 měs. a méně	5,2	1	Klasik / Invest / Atraktiv	10% CČ
	60 měs. a méně	5,7			
	nad 60 měs.	6,2			
Topkredit	36 měs. a méně	4,25	0,5	Klasik / Invest	1 000 Kč
	96 měs. a méně	4,65			
	nad 96 měs.	4,85			
Topkredit plus	36 měs. a méně	4,4	0,5	Atraktiv	1 000 Kč
	96 měs. a méně	5,4			
	nad 96 měs.	5,6			
Tophypo	36 měs. a méně	4,95	0,5	Perspektiv	1 000 Kč
	72 měs. a méně	5,15			
	nad 72 měs.	5,35			

Zdroj: Českomoravská stavební spořitelna [online].[cit. 2009-05-15].

Dostupné z WWW: <http://www.cmss.cz/produkty/financovani_bydleni/preklenovaci/prehled_tarif>

Na základě Žádosti o meziúvěr byl Kristýně poskytnut překlenovací úvěr typu **Kredit Standard** na dobu splatnosti kratší než **12 měsíců** a s úrokovou sazbou **4 % p.a.** Důvody pro výběr tohoto typu byly následující:

- Klientka spoří v tarifu Invest, pro který je určen tento typ meziúvěru (viz Tab. 11).
- Klientka brzy splní podmínky pro přidělení cílové částky, tudíž doba splatnosti meziúvěru může být stanovena na kratší časový úsek.
- Klientka má na svém účtu naspořeno více než 40 % cílové částky.

Protože byla Kristýna zařazena do první rizikové skupiny, byl jí překlenovací úvěr poskytnut bez zajištění. Úhrada za zpracování žádosti byla nulová, pouze byl k 1. 6. 2015 z účtu stavebního spoření strhnut roční poplatek za vedení meziúvěrového účtu ve výši 290 Kč. Meziúvěrová část stavebního spoření je zachycena v Tab. 12.

Tab. 12: Meziúvěrová část stavebního spoření

Datum	Pohyb na účtu (Kč)	Zůstatek účtu (Kč)	HČ	Úroky z meziúvěru	Událost
1. 6. 15	- 290,00	141 866,10	60,656	---	Úhrada za vedení meziúvěrového účtu
1. 6. 15	1 700,00	143 566,10	60,771	---	Pravidelná úložka
1. 7. 15	1 700,00	145 266,10	63,150	2228,89	Pravidelná úložka
1. 8. 15	1 700,00	146 966,10	65,766	1 133,33	Pravidelná úložka
1. 9. 15	1 700,00	148 666,10	68,386	1 133,33	Pravidelná úložka
1. 10. 15	1 7000,00	150 366,10	71,133	1 133,33	Pravidelná úložka
31. 10. 15	2 361,60	152 727,70	73,025	---	Připsání úroků

Zdroj: Českomoravská stavební spořitelna [online]. [cit. 2009-05-15].

Dostupné z WWW: <<http://www.cmss.cz>>. Vlastní zpracování na základě vlastního výpočtu a výsledků kalkulátoru.

K čerpání meziúvěru ve výši 340 000 Kč došlo 1. 6. 2015. Nadále probíhá spořicí fáze stavebního spoření a klientka pokračuje v pravidelném vkládání 1 700 Kč měsíčně. Zároveň splácí úroky z překlenovacího úvěru vždy k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce. První splátka úroků dne 1. 7. 2015 zahrnuje úroky za měsíc červen (resp. 29 dnů tohoto měsíce), ve kterém proběhlo jednorázové čerpání úvěru, a úroky za měsíc červenec. Celkem klientka na úrocích zaplatí 5 628,88 Kč. Úroky za následující měsíce jsou konstantní, a to až do data přidělení cílové částky, kdy dojde ke splacení meziúvěru, tj. 31. 10. 2015. Po tomto dni začíná běžet úvěrová fáze stavebního spoření, která je zachycena v Tab. 10.

Závěr

Má diplomová práce se zabývala stavebním spořením v České republice. Při popisu tohoto relativně nového bankovního produktu na českém finančním trhu jsem kladla důraz na problematiku poskytování úvěrů ze stavebního spoření. Důvodem pro to byl záměr představit stavební spoření jako jeden ze způsobů financování bytových potřeb.

Ve většině případů každý občan musel (nebo teprve bude muset) jednou řešit otázku financování svého bydlení. Ovšem ne každý má k tomu dostatečné vlastní finanční zdroje a často musí volit jinou alternativu získání peněžních prostředků, konkrétně čerpání úvěru. V České republice jsou v současné době nabízeny úvěry, které jsou poskytovány právě pro účely financování bytových potřeb – úvěr ze stavebního spoření a hypoteční úvěr. Proto jsem do své práce začlenila i charakteristiku hypotečních úvěrů a porovnála je s úvěrem ze stavebního spoření.

Ze vzájemné komparace výhod a nevýhod těchto úvěrů vyplynulo, že jednoznačnou výhodou úvěrů ze stavebního spoření je jejich nízká úroková sazba, která je po celou dobu splácení fixní, bezplatné vyřízení žádosti o úvěr, nižší poplatky za vedení úvěrového účtu, možnost získání úvěru bez zástavy nemovitosti, případně i bez zajištění, předčasné splacení úvěru bez sankce a finanční výhodnost z hlediska daňových úlev a výše poskytované státní podpory.

Na druhé straně úvěrům ze stavebního spoření konkurují hypoteční úvěry možností získat vyšší objem prostředků na financování bytových potřeb, delší dobou splatnosti a z toho vyplývající možností rozvrhnutí splátek do delšího časového horizontu, především však okamžitou možností jejich získání, samozřejmě za podmínky, že klient má odpovídající zástavu v podobě nemovitosti.

Je obtížné stanovit obecný závěr, který z uvedených úvěrů je nejlepším způsobem financování bydlení. Záleží zcela na uvážení klienta, která z výhod je pro něho podstatnější a jaký typ úvěru z hlediska svých možností a potřeb zvolí. Dle mého názoru, pokud má potenciální žadatel o úvěr zájem spíše jen financovat úpravy nemovitosti, které budou

vyžadovat nižší výdaje nežli by byly např. u koupě nemovitosti, jevila by se pro něho vhodnější spíše volba úvěru ze stavebního spoření (pokud již má založenou smlouvu o stavebním spoření a splňuje podmínky pro přidělení cílové částky) či meziúvěru. Tyto úvěry jsou poskytovány i v nižším objemu, bez zástavy nemovitosti a s nízkou úrokovou sazbou. Pro nákladnější investiční záměry by byly vhodnější spíše hypoteční úvěry.

Hypoteční úvěry jsou vhodné pro řešení okamžitých potřeb financování bydlení a z hlediska jejich dostupnosti se hodí spíše pro lidi v produktivním věku, kteří mají již stabilní zaměstnání a příjmy, tudíž pro banku představují bonitní a důvěryhodnou klientelu. Stavební spoření bych doporučila spíše mladým lidem (i nezletilým), kteří plánují v budoucnosti řešit své bytové potřeby. Do té doby mohou využít tohoto produktu jako výhodného způsobu zhodnocování svých volných peněžních prostředků a zajistit si budoucí příznivé podmínky čerpání úvěru. Pro tuto volbu mluví také fakt, že stavební spoření mohou na základě zvláštního oprávnění nabízet pouze specializované banky – stavební spořitelny, jejichž činnost podléhá silnému bankovnímu a státnímu dohledu a je řízena přísnými pravidly týkající se obezřetného podnikání a zákazu použití vkladů klientů ke spekulacím účelům.

Seznam literatury

Citace

- 1) Asociace českých stavebních spořitelen [online]. [cit. 2009-04-03].
Dostupné z WWW: <<http://www.acss.cz>>
- 2) BARDOVÁ, D., OPLTOVÁ, R., PAVELKA, F. *Jak správně na hypotéky*. 1. vyd. Praha: Consultinvest, 1997. s. 106. ISBN 80-901486-5-4.
- 3) Českomoravská stavební spořitelna [online]. [cit. 2009-05-15].
Dostupné z WWW: <<http://www.cmss.cz>>
- 4) HLAVA, P. *Stavební spoření - instruktážní sešit Českomoravské stavební spořitelny, a.s.* Aktualizované vyd., březen 2007. 86 s.
- 5) Ministerstvo práce a sociálních věcí. *Životní a existenční minimum* [online]. [cit. 2009-05-08]. Dostupné z WWW: <<http://www.mpsv.cz/cs/3213>>
- 6) PAY&SOFT. *Změny ve stavebním spoření a jaké jsou nové podmínky ve stavebním spoření?* [online]. [cit. 2009-04-27].
Dostupné z WWW: <<http://www.finance.paysoft.cz/sporeni/stavebni-sporeni/novela-zakona-o-stavebnim-sporeni.php>>
- 7) PRČÍK, T. *Stavební spoření v kostce*. 1. vyd. Brno: ERA, 2002. s. 24. ISBN 80-86517-29-2.
- 8) SŮVOVÁ, H., aj. *Specializované bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, 1997. 398 s. ISBN 80-902243-2-6.
- 9) ŠEDIVÝ, J. *Curriculum vitae stavebního spoření v České republice* [online]. [cit. 2009-05-03]. Dostupné z WWW: <<http://www.acss.cz/cz/novinari/tiskove-zpravy/xv-evropsky-kongres-evropskeho-sdru-eni-stavebnich-sporitelen/soubory/CV%20stavebn%C3%ADho%20spo%C5%99en%C3%AD%20v%20%C4%8CR-48.pdf>>
- 10) *Typy hypoték* [online]. [cit. 2009-05-12].
Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/typy-uveru/>>
- 11) *Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.*
- 12) *Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů.*
- 13) *Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.*

- 14) *Zákon č. 292/2005 Sb.* [online]. [cit. 2009-04-27].
Dostupné z WWW: <<http://www.stavebni-spozeni.com/files/Zakon-292-2005-novela.pdf>>
- 15) *Zákon č. 586/1992, o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.*
- 16) *Způsoby placení na účet stavebního spoření* [online]. [cit. 2009-03-28].
Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/stavebni-spozeni-tarify/zpusoby-placeni/>>

Bibliografie

- 1) Česká národní banka [online]. Dostupné z WWW: <<http://www.cnb.cz>>
- 2) DOUCHA, R. *Stavební spoření: výhody a rizika*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 1995. 96 s. ISBN 80-7169-182-8.
- 3) DOUCHA, R. *Stavební spoření*. 2 vyd. Praha: Grada Publishing, 1999. 96 s. ISBN 80-7169-894-6.
- 4) Hypoindex [online]. Dostupné z WWW: <<http://www.hypoindex.cz>>
- 5) KROH, M. *Jak si vzít úvěr*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 1999. 160 s. ISBN 80-7169-617-X.
- 6) Ministerstvo financí ČR [online]. Dostupné z WWW: <<http://www.mfcr.cz>>
- 7) Modrá pyramida stavební spořitelna [online].
Dostupné z WWW: <<http://modrapyramida.cz>>
- 8) Raiffeisen stavební spořitelna [online]. Dostupné z WWW: <<http://rsts.cz>>
- 9) Stavební spořitelna České spořitelny [online].
Dostupné z WWW: <<http://www.burinka.cz>>
- 10) SYROVÝ, P., *Financování vlastního bydlení*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2000. 84 s. ISBN 80-7169-978-0.
- 11) SYROVÝ, P., NOVOTNÝ, M. *Osobní a rodinné finance*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2003. 172 s. ISBN 80-247-0478-1.
- 12) VICHNAROVÁ, L., NOVÁKOVÁ, J. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: Era, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.
- 13) Wüstenrot – stavební spořitelna [online].
Dostupné z WWW: <<http://www.wuestenrot.cz>>

- 14) *Nařízení vlády č. 33/2004 Sb., kterým se zrušují některá nařízení v oblasti podpory bydlení z veřejných prostředků a kterým se stanoví některé podmínky státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby, ve znění pozdějších předpisů.*
- 15) *Nařízení vlády č. 249/2002 Sb., o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečním úvěrům osobám mladším 36 let, ve znění pozdějších předpisů.*
- 16) *Všeobecné obchodní podmínky stavebního spoření 3/2006 (ČMSS).*
- 17) *Zákon ČNR č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů.*
- 18) *Zákon č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu, ve znění pozdějších předpisů.*
- 19) *Zákon č. 423/2003 Sb, ve znění pozdějších předpisů.*
- 20) *Zákon č. 591/1992 Sb., o cenných papírech, ve znění pozdějších předpisů.*

Seznam příloh

Příloha A: Přehled stavebních spořitelen a jejich nabídka	1
Příloha B: Doklady k doložení účelu úvěru (Stavební spořitelna České spořitelny)	3
Příloha C: Dokumenty k žádosti o hypoteční úvěr (Raiffeisenbank)	6